

# **IMPACTO DA REABILITAÇÃO URBANA NA ECONOMIA DA CIDADE**

**QUEBRAR BARREIRAS E REGENERAR ESPAÇOS DESCONEXOS**

**Paulo Simões Covas**  
(Licenciado)

Projeto elaborado para a obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura, Especialização  
em Urbanismo

## **Orientação Científica:**

Professor Doutor Francisco Serdoura  
Professor Doutor Pedro George

## **Júri:**

Presidente Doutor José Luís Crespo  
Vogal Doutora Maria Cabral Matos Silva  
Vogal Doutor Francisco Manuel Camarinhas Serdoura

Documento **Definitivo**

Lisboa, FA ULisboa, Abril, 2018









## AGRADECIMENTOS

Aos meus orientadores, Professor Francisco Serdoura e Professor Pedro George pelos ensinamentos e acompanhamento ao longo deste trabalho.

À minha família, por todo o apoio e sacrifícios ao longo dos anos para que chegasse até aqui.

Por fim, à minha mulher, por nunca desistires, por me apoiares incondicionalmente em todos os meus projetos e por estares sempre presente quando mais necessito.





## RESUMO

Tendo o tema da Reabilitação Urbana como ponto de partida, este trabalho procura perceber de que forma esta visão e metodologia de intervenção influencia o território existente, não só a nível do edificado em si, mas também a nível das vivências que se vão criando e do impacto que tem para a organização e desenvolvimento económico do local e do território em que se insere.

Através da análise de textos de autores e exemplos práticos de vários períodos e contextos, definem-se estratégias de intervenção, que serão utilizadas no caso particular de Campolide, em Lisboa, em que se procura definir estratégias de reabilitação para a zona da Universidade Nova de Lisboa e do Estabelecimento Prisional ali existente.

Desta forma, a adaptação dos usos e funções existentes, bem como o repensar do espaço consolidado, de forma a derrubar barreiras e otimizar a estrutura funcional do território, aproximando-o da população que o utiliza, ou poderá vir a utilizar, surge como um ponto de partida fulcral, que pretende colmatar falhas existentes e tirar partido das oportunidades presentes.

### Palavras-Chave:

Reabilitação; Desenvolvimento Económico; Tecido Urbano; Espaço Público; Campus Universitário



## ABSTRACT

With the theme of Urban Rehabilitation as a starting point, this work seeks to understand how this vision and methodology of intervention influences the existing territory, not only in terms of the architectural building itself, but also at the level of the living experiences and the impact it has on the organization and economic development of the place and of the global territory in which it operates.

Through the analysis of texts by authors and practical examples from various periods and contexts, intervention strategies are defined, that will be used in the particular case of Campolide, in Lisbon, in which it seeks to rehabilitate the area of *Universidade Nova de Lisboa* and the existing prison there.

In this way, the adaptation of existing uses and functions, as well as the rethinking of the consolidated space, in order to break down barriers and optimize the functional structure of the territory, bringing it closer to the population that uses it, or that may start using it in the future, appears as an important starting point, which seeks to bridge existing gaps in the territory and takes full advantage of the opportunities present.

### Key-words:

Rehabilitation; Economic Development; Urban Fabric; Public space; University Campus



## ÍNDICE

Agradecimentos .....	V
Resumo .....	VIII
Abstract .....	X
Índice Geral .....	XII
Índice de Figuras .....	XIV
Lista de Acrónimos .....	XX
<b>I. Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Repensar o Construído .....</b>	<b>7</b>
2.1. A reabilitação urbana como regenerador do território existente ...	10
2.2. Influência da Reabilitação do território na sua Economia .....	15
2.3. Adaptação de edificado histórico para novos usos e funções .....	19
2.4. Síntese dos Conceitos Abordados .....	28



<b>III.Campolide em Lisboa .....</b>	<b>31</b>
3.1. Enquadramento histórico no contexto da cidade .....	34
3.2. Equipamentos relevantes na zona .....	36
3.3. Atualidade e planos futuros .....	39
3.4. Síntese da caracterização .....	49
 <b>IV. Proposta de Intervenção Estratégica .....</b>	 <b>51</b>
4.1 – Estratégia Territorial .....	54
4.2 – Revitalização da zona da UNL e EPL .....	58
4.3 – Projeto Urbano .....	63
4.4 – Síntese da Proposta de Intervenção .....	67
 <b>IV. Conclusão .....</b>	 <b>69</b>
 Bibliografia .....	 75
Anexos .....	81

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Fig. 1. "The True City" de Léon Krier .....</b>	<b>9</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.thepolisblog.org/2012/09/conversing-with-sketches-of-leon-krier.html">http://www.thepolisblog.org/2012/09/conversing-with-sketches-of-leon-krier.html</a>	
<b>Fig. 2. "The Nolli Map" – Giambattista Nolli 1748 .....</b>	<b>10</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/">https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/</a>	
<b>Fig. 3. "Garden City" – Ebenezer Howard 1903 .....</b>	<b>10</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/">https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/</a>	
<b>Fig. 4. "The Radiant City" – Le Corbusier 1933 .....</b>	<b>11</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/">https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/</a>	
<b>Fig. 5. "Psychogeography" – Kevin Lynch 1993 .....</b>	<b>11</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/">https://inhabitat.com/how-urban-planning-has-evolved-since-the-18th-century/</a>	
<b>Fig. 6. Espaço Público Multifuncional .....</b>	<b>13</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://worldlandscapearchitect.com/ballerup-city-centre-regeneration-c-f-moller/#.WeOvDmhSxPZ">http://worldlandscapearchitect.com/ballerup-city-centre-regeneration-c-f-moller/#.WeOvDmhSxPZ</a>	
<b>Fig. 7. East Campus Mall – University of Wisconsin-Madison .....</b>	<b>14</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.wspelman.com/searches/director-of-student-financial-aid-closed/">http://www.wspelman.com/searches/director-of-student-financial-aid-closed/</a>	
<b>Fig. 8. East Campus Gateway – University of Wisconsin-Madison .....</b>	<b>14</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.nytimes.com/2012/02/15/realestate/commercial/east-campus-gateway-in-madison-wis-nears-completion.html">http://www.nytimes.com/2012/02/15/realestate/commercial/east-campus-gateway-in-madison-wis-nears-completion.html</a>	
<b>Fig. 9. Reabilitação da Igreja de Santa Maria em Vilanova de la Barca .....</b>	<b>15</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://afasiaarchzine.com/2017/01/aleaolea/">http://afasiaarchzine.com/2017/01/aleaolea/</a>	
<b>Fig. 10. Reabilitação da Igreja de Santa Maria em Vilanova de la Barca ....</b>	<b>15</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://afasiaarchzine.com/2017/01/aleaolea/">http://afasiaarchzine.com/2017/01/aleaolea/</a>	

<b>Fig. 11. “Forma vs Conteúdo” de Léon Krier .....</b>	<b>16</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.thepolisblog.org/2012/09/conversing-with-sketches-of-leon-krier.html">http://www.thepolisblog.org/2012/09/conversing-with-sketches-of-leon-krier.html</a>	
<b>Fig. 12. Reabilitação Ribeira das Naus .....</b>	<b>17</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt">www.cm-lisboa.pt</a> – Painéis SIL CML	
<b>Fig. 13. “High Line” Original .....</b>	<b>19</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://esngblog.wordpress.com/page/20/">https://esngblog.wordpress.com/page/20/</a>	
<b>Fig. 14. “High Line” Actual .....</b>	<b>19</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.thehighline.org">http://www.thehighline.org</a>	
<b>Fig. 15. Universidade SCAD - Antigo Arsenal de Guardas Voluntários .....</b>	<b>20</b>
<b>Fonte:</b> University Trends - Contemporary Campus Design, 2015, p.13	
<b>Fig. 16. Universidade SCAD França - Pequena Vila Medieval com edifícios do séc. XII, XV e XVI .....</b>	<b>20</b>
<b>Fonte:</b> University Trends - Contemporary Campus Design, 2015, p.14	
<b>Fig. 17. "School of Sport and Exercise Science" - Universidade de Birmingham .....</b>	<b>21</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.adp-architecture.com/projects/sportex">http://www.adp-architecture.com/projects/sportex</a>	
<b>Fig. 18. "Federal Building Kendall College of Art and Design" .....</b>	<b>22</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.rapidgrowthmedia.com/devnews/FedBldg1213.aspx">http://www.rapidgrowthmedia.com/devnews/FedBldg1213.aspx</a>	
<b>Fig. 19. "Federal Building Kendall College of Art and Design" .....</b>	<b>22</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.rapidgrowthmedia.com/devnews/FedBldg1213.aspx">http://www.rapidgrowthmedia.com/devnews/FedBldg1213.aspx</a>	
<b>Fig. 20. Edifício principal da Universidade Técnica de Hamburg-Harbug – Antigo edifício militar .....</b>	<b>23</b>
<b>Fonte:</b> University Trends - Contemporary Campus Design, 2015, p.16	
<b>Fig. 21. Universidade do Texas, Austin – Master Plan for Central Campus .....</b>	<b>24</b>
<b>Fonte:</b> University Trends - Contemporary Campus Design, 2015, p.195	
<b>Fig. 22. Universidade do Texas, Austin – Master Plan .....</b>	<b>24</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://gff.com/view/texas-am-university-commerce-campus-master-plan/">https://gff.com/view/texas-am-university-commerce-campus-master-plan/</a>	
<b>Fig. 23. Universidade de Curtin, Austrália – Master Plan .....</b>	<b>25</b>
<b>Fonte:</b> University Trends - Contemporary Campus Design, 2015, p.59	
<b>Fig. 24. O sistema Panóptico – Jeremy Bentham .....</b>	<b>26</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://ideasonmanagement.blogspot.pt/p/panopticon.html">http://ideasonmanagement.blogspot.pt/p/panopticon.html</a>	
<b>Fig. 25. O sistema Panóptico radial .....</b>	<b>26</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.elortiba.org/old/panop.html">http://www.elortiba.org/old/panop.html</a>	
<b>Fig. 26. Antiga Prisão de Vigo .....</b>	<b>26</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://laurbanaarquitectura.com/es/?p=2669">http://laurbanaarquitectura.com/es/?p=2669</a>	

<b>Fig. 27.</b> Novo museu de Vigo, MARCO .....	26
Fonte: <a href="http://laurbanaarquitectura.com/es/?p=2669">http://laurbanaarquitectura.com/es/?p=2669</a>	
<b>Fig. 28.</b> Fachada Principal Atual .....	27
Fonte: <a href="http://edomu.net/contemporary-art-museum-vigo/">http://edomu.net/contemporary-art-museum-vigo/</a>	
<b>Fig. 29.</b> Galerias atuais nas antigas alas de celas .....	27
Fonte: <a href="http://www.vigoenfotos.com/pt/vigo/museu/marco/baja?p=2">http://www.vigoenfotos.com/pt/vigo/museu/marco/baja?p=2</a>	
<b>Fig. 30.</b> Fachada atual Langholmen Hostel .....	27
Fonte: <a href="http://latamuda.com/desplazamiento-una-intervencion-maider-lopez-marco">http://latamuda.com/desplazamiento-una-intervencion-maider-lopez-marco</a>	
<b>Fig. 31.</b> Núcleo central atual .....	27
Fonte: <a href="https://www.facebook.com/123030900504/photos/a.10153677437860505.1073741838.123030900504/10153683374175505/?type=3&amp;theater">https://www.facebook.com/123030900504/photos/a.10153677437860505.1073741838.123030900504/10153683374175505/?type=3&amp;theater</a>	
<b>Fig. 32.</b> Fachada atual Langholmen Hostel .....	27
Fonte: <a href="https://ava.co.uk/blog/2013/5/24/10-thousand-euro-prize.aspx">https://ava.co.uk/blog/2013/5/24/10-thousand-euro-prize.aspx</a>	
<b>Fig. 33.</b> Antigo corredor das celas .....	28
Fonte: <a href="https://www.uniqhotels.com/langholmen-hotel">https://www.uniqhotels.com/langholmen-hotel</a>	
<b>Fig. 34.</b> Prisão de Kronohaktet – Condição original .....	28
Fonte: <a href="https://langholmen.com/en/langholmen-history/prison-history/">https://langholmen.com/en/langholmen-history/prison-history/</a>	
<b>Fig. 35.</b> Porta de entrada de um quarto .....	28
Fonte: <a href="https://www.cityzeum.com/photo/la-prison-de-langholmen">https://www.cityzeum.com/photo/la-prison-de-langholmen</a>	
<b>Fig. 36.</b> Antigas celas prisionais, convertidas em quartos do hostel .....	28
Fonte: <a href="https://langholmen.com/en/vandrarhem/single-cell-shower-wc/">https://langholmen.com/en/vandrarhem/single-cell-shower-wc/</a>	
<b>Fig. 37.</b> Campolide no contexto da evolução da cidade de Lisboa .....	34
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 38.</b> Aqueduto das águas livres .....	34
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Alçado do Aqueduto das Águas Livres, 1792</i> ”	
<b>Fig. 39.</b> Evolução de Campolide .....	34
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 40.</b> Agrupamento de casas económicas “A Calçada dos Mestres” .....	35
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Documentação diversa referente ao bairro da calçada dos Mestres, 1939</i> ”	
<b>Fig. 41.</b> Locomotiva a vapor na Estação de Campolide .....	35
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Locomotiva a vapor na estação de Campolide, 1925</i> ”	

<b>Fig. 42.</b> Campolide Antigo, com a entrada do túnel .....	35
Fonte: <a href="http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2011/08/campolide-antigo.html">http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2011/08/campolide-antigo.html</a>	
<b>Fig. 43.</b> Fotografia aérea sobre a zona de Campolide .....	35
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa: “Fotografia aérea sobre a zona de Campolide, 1940”	
<b>Fig. 44.</b> Atual estação ferroviária de Campolide .....	36
Fonte: <a href="https://www.fertagus.pt/pt/campolide">https://www.fertagus.pt/pt/campolide</a>	
<b>Fig. 45.</b> Colégio dos Jesuítas .....	37
Fonte: <a href="https://pt.wikipedia.org/wiki/Col%C3%A9gio_Jesu%C3%ADta_de_Campolide">https://pt.wikipedia.org/wiki/Col%C3%A9gio_Jesu%C3%ADta_de_Campolide</a>	
<b>Fig. 46.</b> Colégio de Campolide .....	37
Fonte: <a href="http://nabodogato.blogs.sapo.pt/campolide-66957">http://nabodogato.blogs.sapo.pt/campolide-66957</a>	
<b>Fig. 47.</b> Colégio de Campolide – Corredores das salas de aula .....	37
Fonte: <a href="http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2012/12/colégio-de-campolide.html">http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2012/12/colégio-de-campolide.html</a>	
<b>Fig. 48.</b> UNL – Campus de Campolide .....	38
Fonte: <a href="http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2012/12/colégio-de-campolide.html">http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2012/12/colégio-de-campolide.html</a>	
<b>Fig. 49.</b> EPL – Fase de Construção .....	38
Fonte: <a href="http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2011/04/estabelecimento-prisional-de-lisboa.html">http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2011/04/estabelecimento-prisional-de-lisboa.html</a>	
<b>Fig. 50.</b> EPL – Fase de Construção .....	38
Fonte: <a href="http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2011/04/estabelecimento-prisional-de-lisboa.html">http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2011/04/estabelecimento-prisional-de-lisboa.html</a>	
<b>Fig. 51.</b> EPL – Fachada Principal – Rua Marquês da Fronteira .....	39
Fonte: <a href="https://www.jn.pt/seguranca/interior/um-presos-morto-e-outro-degolado-em-prisao-de-lisboa-4446856.html">https://www.jn.pt/seguranca/interior/um-presos-morto-e-outro-degolado-em-prisao-de-lisboa-4446856.html</a>	
<b>Fig. 52.</b> Estabelecimento Prisional de Lisboa – Vista aérea .....	39
Fonte: <a href="https://hiveminer.com/Tags/alt,platz">https://hiveminer.com/Tags/alt,platz</a>	
<b>Fig. 53.</b> Estrutura verde e ecológica de Lisboa .....	40
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 54.</b> Estrutura de mobilidade de Lisboa .....	40
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 55.</b> A rutura no território criada pela presença de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias .....	41
Fonte: <a href="https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Esta%C3%A7%C3%A3o_de_Campolide%E2%80%932012.02.24.jpg">https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Esta%C3%A7%C3%A3o_de_Campolide%E2%80%932012.02.24.jpg</a>	
<b>Fig. 56.</b> Esquema da rede de transportes públicos em Campolide .....	41
Fonte: Elaboração própria	

<b>Fig. 57.</b> Esquema funcional de Campolide .....	41
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 58.</b> Espaços Turísticos e Universitários de Lisboa .....	42
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 59.</b> Projeto do Parque Eduardo VII e prolongamento da Avenida da Liberdade .....	42
<b>Fonte:</b> Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Projeto do Parque Eduardo VII e prolongamento da Avenida da Liberdade, 1932</i> ”	
<b>Fig. 60.</b> Plano de arranjo da zona do alto do Parque Eduardo VII .....	43
<b>Fonte:</b> Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Plano de arranjo da zona do alto do Parque Eduardo VII, 1957</i> ”	
<b>Fig. 61.</b> Plano de arranjo da zona do alto do Parque Eduardo VII .....	43
<b>Fonte:</b> Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Plano de arranjo da zona do alto do Parque Eduardo VII, 1957</i> ”	
<b>Fig. 62.</b> Construção do Palácio da Justiça de Lisboa .....	43
<b>Fonte:</b> Arquivo Municipal de Lisboa: “ <i>Palácio da Justiça e Penitenciária, 1969</i> ”	
<b>Fig. 63.</b> Planos de Pormenor – Campolide .....	44
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 64.</b> Plano de Pormenor Avenida José Malhoa .....	44
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos-eficazes/plano-de-pormenor-da-avenida-jose-malhoa">http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos- eficazes/plano-de-pormenor-da-avenida-jose-malhoa</a>	
<b>Fig. 65.</b> Plano de Pormenor Artilharia Um .....	45
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos-eficazes/plano-de-pormenor-da-artilharia-um">http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos- eficazes/plano-de-pormenor-da-artilharia-um</a>	
<b>Fig. 66.</b> Plano de Pormenor do Campus de Campolide .....	46
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos-eficazes/plano-de-pormenor-de-reabilitacao-urbana-do-campus-de-campolide">http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos- eficazes/plano-de-pormenor-de-reabilitacao-urbana-do-campus-de-campolide</a>	
<b>Fig. 67.</b> Corredor verde estruturante do Vale de Alcântara .....	46
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de-alcantara/video">http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de- alcantara/video</a>	
<b>Fig. 68.</b> Corredor verde estruturante do Vale de Alcântara – Ambientes Propostos .....	47
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de-alcantara/galeria">http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de- alcantara/galeria</a>	
<b>Fig. 69.</b> Corredor verde estruturante do Vale de Alcântara – Ambientes Propostos .....	47
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de-alcantara/galeria">http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de- alcantara/galeria</a>	

<b>Fig. 70. Corredor verde estruturante do Vale de Alcântara – Ambientes Propostos .....</b>	<b>47</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de-alcantara/galeria">http://www.cm-lisboa.pt/viver/ambiente/corredores-verdes/vale-de-alcantara/galeria</a>	
<b>Fig. 71. Corredor verde de Monsanto .....</b>	<b>48</b>
<b>Fonte:</b> <a href="https://lifecooler.com/artigo/atividades/corredor-verde-de-monsanto/440888">https://lifecooler.com/artigo/atividades/corredor-verde-de-monsanto/440888</a>	
<b>Fig. 72. Estratégia de Intervenção – Oportunidade CML .....</b>	<b>54</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 73. Estratégia de Intervenção – Consolidação Urbana .....</b>	<b>54</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 74. Estratégia de Intervenção – Prolongamento Eixo Turístico .....</b>	<b>54</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 75. Linha do Metropolitano Proposta e usos associados .....</b>	<b>55</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 76. Viabilidade da Linha do Metropolitano Proposta .....</b>	<b>56</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 77. Zona da Estação de Campolide – Situação Existente Proposta .....</b>	<b>56</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://www.google.pt/maps">www.google.pt/maps</a>	
<b>Fig. 78. Zona da Estação de Campolide – Proposta de Intervenção .....</b>	<b>56</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 79. Secção esquemática da Intervenção Proposta .....</b>	<b>57</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 80. Secção esquemática da Intervenção Proposta .....</b>	<b>57</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 81. Situação do edificado existente .....</b>	<b>57</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://lisboasos.blogspot.pt/2009/12/quinta-da-rabicha.html">http://lisboasos.blogspot.pt/2009/12/quinta-da-rabicha.html</a>	
<b>Fig. 82. Situação do edificado existente .....</b>	<b>57</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://lisboasos.blogspot.pt/2008/07/vistas-areas-tarugo-freguesia-de.html">http://lisboasos.blogspot.pt/2008/07/vistas-areas-tarugo-freguesia-de.html</a>	
<b>Fig. 83. Situação do edificado existente .....</b>	<b>57</b>
<b>Fonte:</b> <a href="http://lisboasos.blogspot.pt/2009/12/quinta-da-rabicha.html">http://lisboasos.blogspot.pt/2009/12/quinta-da-rabicha.html</a>	
<b>Fig. 84. Proposta de Intervenção – Zona da Estação de Campolide .....</b>	<b>57</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Fig. 85. Situação do edificado existente – Zona EPL e UNL .....</b>	<b>58</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	

<b>Fig. 86.</b> Situação do edificado existente – Zona EPL e UNL .....	58
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 87.</b> Situação do edificado existente – Zona EPL e UNL .....	58
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 88.</b> Organização do edificado existente, orientado sobre si próprio .....	58
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 89.</b> Quebra das barreiras existentes .....	59
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 90.</b> Estratégia de Intervenção – Permeabilidades propostas – Barreiras atuais .....	59
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 91.</b> Estratégia de Intervenção – Permeabilidades propostas – 1ª Fase de Intervenção .....	59
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 92.</b> Estratégia de Intervenção – Permeabilidades propostas – 2ª Fase de Intervenção .....	59
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 93.</b> Intervenção viária e funcional proposta .....	60
Fonte: Elaboração própria	
<b>Tabela 01.</b> Tabela de custos e receitas .....	61
Fonte: Elaboração própria	
<b>Tabela 02.</b> Perequação .....	62
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 94.</b> Cadastro .....	62
Fonte: Elaboração própria	
<b>Fig. 95.</b> Proposta de Intervenção – Campus de Campolide .....	63
Fonte: Elaboração própria	





## LISTA DE ACRÓNIMOS

<b>ABC</b>	Área Bruta de Construção
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b>EMEF</b>	Empresa de Manutenção de Equipamento Rodoviário, S.A.
<b>EMEL</b>	Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, S.A.
<b>EPL</b>	Estabelecimento Prisional de Lisboa
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PP</b>	Plano de Pormenor
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>UNL</b>	Universidade Nova de Lisboa





## I . INTRODUÇÃO



A escolha do estudo da **temática da Reabilitação Urbana e da sua influência na Economia das Cidades**, surge da alteração na forma de atuar da Arquitetura e Urbanismo atuais, focando-se primariamente na reabilitação e otimização do território existente e não na expansão deste território e na construção de novas grandes áreas edificadas, a qual foi a principal forma de atuar anteriormente.

Esta alteração do modo de atuar, surgiu com o aparecimento da crise económica de 2008, que levou à diminuição de grandes investimentos no mercado imobiliário na forma de novo edificado, tendo-se concentrado no património já existente e na sua reabilitação, tornando-se este um momento de oportunidade para a cidade consolidada, quer a nível estético e visual, quer a nível de vivências e modo de utilização do espaço construído.

Desta forma, este trabalho procura compreender o impacto que a reabilitação urbana pode ter na economia da cidade, sendo que, para tal, visa **investigar e desenvolver estratégias de intervenção urbana em espaços consolidados**, assente na reabilitação e que defina objetivos e pontos-chave que façam com que esta tenha um impacto positivo.

Para garantir o sucesso da intervenção, procura-se ainda refletir acerca de **como se pode conseguir um equilíbrio entre os diversos elementos de uma intervenção**, de forma a que a melhoria económica, não se sobreponha, nem seja conseguida a custo de outros aspetos importantes à vivência do espaço.

Incide ainda na importância da avaliação do espaço consolidado, ou por consolidar, existente, na análise da sua adequação às realidades existentes e na identificação de pontos de rutura do território, que ao longo dos anos foram sendo consecutivamente introduzidos, mas que agora se tem a oportunidade de redesenhar e reorganizar.

Deste modo, este Projeto Final de Mestrado procura encontrar respostas para algumas **questões iniciais**, que surgem como ponto de partida para o estudo desta temática, *“Como intervir num território num cenário económico de crise?”*; *“Que pontos-chave são necessários para se ter uma intervenção urbana bem-sucedida?”*; *“De que forma a reabilitação urbana tem impacto nas diversas estruturas da cidade?”*; *“Como intervir num território fracionado por infraestruturas e grandes equipamentos?”*

Resultante destas questões iniciais, surgem então algumas **hipóteses de resposta provisórias** e que se irão aprofundar durante o desenvolvimento do trabalho, tais como:

- Aproveitar o interesse na cidade consolidada para repensar o tecido urbano existente e resolver carências destes espaços, muitas vezes originadas por intervenções isoladas, sem visão de conjunto;
- Dar um novo uso a um espaço que deixou de fazer sentido com a evolução da cidade, poderá ser uma oportunidade de regenerar não só este espaço, mas toda a sua envolvente, derrubando barreiras estabelecidas, tornando-o mais adaptado ao peão;
- Criar métodos de trabalho que envolvam o sector privado, apoiado pelo investimento público e políticas territoriais, de forma a continuar o melhoramento e desenvolvimento da zona em intervenção;
- Utilizar a dinâmica e versatilidade do espaço público para conectar espaços, incluindo edificado e tipos de utilização distintos, tornando o território coeso.

Estas hipóteses iniciais têm o intuito de orientar o desenvolvimento de uma estratégia de intervenção urbanística para a problemática apresentada e que irá ser testada e concretizada numa área de intervenção definida.

Em Lisboa, a zona de Campolide surge assim como área de intervenção, sendo um local com várias oportunidades, situado numa zona central da cidade, próximo a um grande espaço verde público e com uma das principais estações ferroviárias de Lisboa.

Apesar destas características de relevo, esta zona tem apresenta fragilidades e, apesar de se situar num ponto central de Lisboa,



imediatamente no seguimento da Avenida da Liberdade e do Parque Eduardo VII, parece estar muito mais longe, sem relação com o centro histórico e turístico e, assim, necessita de um **plano de reabilitação que consiga consolidar o espaço urbano e introduzir novos usos e experiências no local**, o que poderá levar não só a um melhoramento da sua vivência, como também da economia local, o que irá influenciar a diversos níveis a cidade como um todo,

Neste sentido, relativamente à zona de Campolide e dos objetivos necessários estabelecer para o plano de intervenção no local, estes terão uma conexão com as fragilidades próprias do território, sendo muitas vezes, resultantes diretamente da tentativa de resolver estas falhas.

No seguimento destas questões e objetivos estabelecidos, este trabalho implica a demonstração e aplicação da aprendizagem adquirida ao longo do curso, juntando a componente prática e teórica, ao longo das várias escalas de projeto, desde o estudo e interpretação da problemática, até ao detalhe de um projeto urbano. Desta forma, a **metodologia** associada à realização deste projeto interliga-se com a **estrutura deste documento** e organiza-se da seguinte forma:

Numa primeira fase, procura-se a realização de uma **investigação teórica** que incida sobre a posição de diversos autores acerca da temática em estudo, bem como do estudo de alguns casos práticos em que estas posições tenham sido postas em prática e testadas, de forma a perceber quais os pontos fulcrais de intervenção e quais os que melhor influenciam e otimizam o espaço em que atuam. Nesta fase foca-se no estudo das temáticas da reabilitação e da economia da cidade - o que são; quais os agentes envolvidos; como se organiza a metodologia de uma intervenção deste tipo; quais os impactos que provoca; como poderá ser aplicada em diversos casos, sendo num território urbano, ou até num único edifício – e utiliza-se o caso de algumas universidades e edifícios de estabelecimentos prisionais que foram reabilitados e/ou que foram adaptados às realidades atuais, pois são bons exemplos de intervenção que têm impacto não só no edifício em si e na população que o utiliza, mas também no território em que se inserem e porque são dois tipos de exemplos importantes para a definição de estratégias para a área de intervenção, que possui estes tipos de equipamentos.

De seguida, procura-se estudar e **compreender o local de estudo**, passando pela sua origem e evolução, bem como pela análise e compreensão dos principais elementos que o compõem e relações com a envolvente, pois para criar uma intervenção informada e integrada na realidade do local é necessário percebê-lo e de que forma este influencia o território em que se insere, compreendendo e identificando as suas necessidades e fraquezas, com o intuito de estabelecer objetivos específicos que melhor se enquadrem a esta realidade. Neste sentido, analisa-se a zona de Campolide, as suas diversas realidades e vivências e procura-se criar pontos de partida para a definição da estratégia do projeto urbano.

Tendo estes pontos definidos, na fase seguinte será desenvolvida uma **estratégia urbana**, que utilizará todo o conhecimento adquirido nas fases anteriores, tanto no estudo de casos práticos, como na bibliografia que se enquadra neste tema, de forma a que as decisões tomadas estejam bem sustentadas e que procurará dar resposta aos objetivos propostos. Serão desenvolvidas estratégias, com base na realidade do território atual e nos planos estratégicos para a Zona de Campolide, que procuram enaltecer esta zona, aproximá-la do potencial que a sua localização no contexto da cidade lhe transmite e irão intervir a diversos níveis, como circulação automóvel, transportes públicos, edificado, espaço público, organização funcional e se irão depois concretizar numa zona mais específica, entre a Universidade Nova de Lisboa e o Parque Eduardo VII. Esta intervenção e os seus diversos elementos irá sendo justificada e fundamentada ao longo da lógica de escalas progressivas, indo aproximando e detalhando sucessivamente a intervenção, até à escala de desenvolvimento de um edifício em particular e do arranjo de espaço exterior que o envolve.

Por fim, o último capítulo consistirá na síntese dos conteúdos expostos, focado nos elementos principais de cada fase e procurando salientar algumas propostas de resposta às questões apresentadas no início do trabalho.

## II . REPENSAR O CONSTRUÍDO

2.1 A Reabilitação Urbana como regenerador do território existente

2.2 Influência da Reabilitação do território na sua Economia

2.3 Adaptação de edificado histórico para novos usos e funções

2.4 Síntese dos Conceitos Abordados



*“A cidade faz-se e desfaz-se pela relação entre os processos sociais e os espaços onde estes se desenvolvem, orientados pelos valores, ideais e modelos de modernidade e progresso de casa época, em casa local. Neste contexto, o significado de reabilitação urbana corresponde a uma nova política urbana que tem por objetivo reaver o bom conceito de cidade e crédito de que a cidade dispunha e restituí-la à estima pública.” (Pereira, 1987, p.3).*

Sendo a temática da Reabilitação Urbana um tema tão abrangente, importa abordar, não só a sua definição e elementos que compõem uma intervenção deste tipo, mas focar nas características que permitem com que este seja um instrumento decisivo da regeneração atual dos territórios existentes.

Neste sentido, este capítulo será dividido em três partes. Na primeira parte será definida a noção de Reabilitação Urbana, qual a sua contextualização histórica e como se tornou um tema tão atual no contexto do Urbanismo e Arquitetura. No mesmo seguimento, procurar-se-á perceber de que forma este instrumento está a influenciar a Economia dos territórios em que é aplicado, sendo que, para isto, clarifica-se inicialmente a definição de Economia da Cidade, bem como quais são os principais fatores que a influenciam, esclarecendo os modos em como a Reabilitação Urbana e o desenvolvimento da Economia da Cidade se relacionam. Com base na clarificação destes temas, por fim, procura-se perceber como se poderão concretizar estas estratégias num espaço ou edifício específico, tendo como foco a reabilitação de edifícios históricos e de que forma a sua adaptação a novos usos, que façam maior sentido na realidade atual do local, poderá ser concretizada.

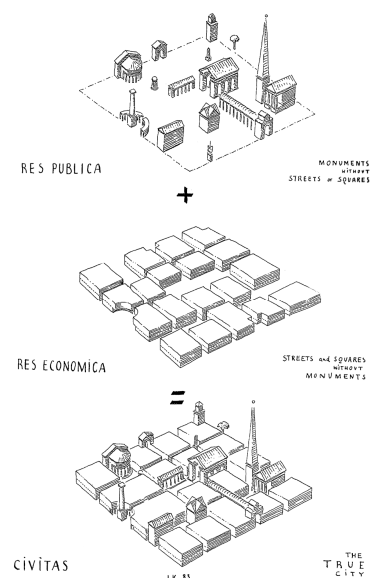


Fig. 1. "The True City" de Léon Krier

## 2.1. A REABILITAÇÃO URBANA COMO REGENERADOR DO TERRITÓRIO EXISTENTE

A cidade é uma criação complexa da sociedade, onde estão representados os diversos processos sociais, sendo que a sua configuração física vai incorporando a mudança destes processos ao longo do tempo, enquanto conserva o seu testemunho e que, por sua vez, adquire carácter próprio, influenciando os seus habitantes no modo de vida e comportamentos coletivos e sociais, os quais, por sua vez, irão influenciar os sucessivos modos de transformação urbana.

O tecido urbano das cidades existentes são, desta forma, constituídos por toda a construção que foi surgindo ao longo dos tempos, ou seja, mantêm aquilo que os agentes responsáveis de cada época, ao desenvolverem e expressarem os seus planos de modernização, consideraram que estavam dentro dos seus ideais de modernidade, ou que seriam utilizáveis futuramente para esse desígnio e, são ainda, constituídas por nova construção, que procura responder aos planos e ideais de modernidade atuais, acrescentando a sua forma e vivência ao todo da cidade.



Fig. 2. "The Nolli Map" –  
Giambattista Nolli 1748

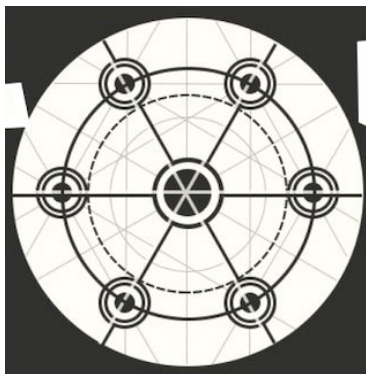


Fig. 3. "Garden City" –  
Ebenezer Howard 1903

Estes planos reformistas, no entanto, foram sempre alvo de alteração, consoante o tipo de ideologia arquitetónica vigente da época, nunca se mantendo fixos e indo-se moldando e adaptando ao pensamento corrente. Estas sucessivas mudanças de paradigma, resultaram na evolução do Planeamento Urbano ao longo dos anos, com concretização em visualizações de ideais de organização urbana por parte de alguns arquitetos de renome, como o "Nolli Map" de Giambattista Nolli, 1748, que representa a cidade de Roma vista de cima, com foco nos padrões da estrutura urbana de edifícios e ruas; a "Garden City" de Ebenezer Howard, 1903, com a ideia de criar cidades de dimensão controlada, com cerca de 32.000 pessoas cada, rodeadas por um espaço verde de cintura, o que lhes conferia as vantagens de ambos os ambientes rurais e de cidade urbana; a "Broadacre City", de Frank Lloyd Wright, 1932, com a sua grelha rural, em que cada família possuía o seu próprio lote; a "Radiant City" de Le Corbusier, 1933, com a sua visão de edifícios muito altos, rodeados por espaços verdes, com o território dividido segundo os diversos usos existentes na cidade, de forma a solucionar os seus problemas de elevada concentração de população; ou a

"Psychogeography", de Kevin Lynch, 1960, que, contrariamente aos planos anteriores, procurava aproximar o desenho das cidades de acordo com a vivência das suas populações e não com o desenho rígido dos urbanistas.

Essa evolução é patente ao longo do tempo, como por exemplo, na década de 50, em que houve uma enorme aposta no progresso tecnológico, sendo que, nessa cultura de desenvolvimento constante, o antigo acabou sendo considerado um obstáculo à reforma modernista e em que qualquer elemento não racionalizável dentro da cultura de lógica industrial parecia não ter futuro. Tal devia-se ao facto de *"O restauro e a conservação, ao requererem um enorme emprego de mão-de-obra e reduzida utilidade de técnicas mecanizadas – ainda que também necessite de recorrer a tecnologias evoluídas, ou altamente especializadas, não parecia constituir uma opção válida para a reconstrução e renovação urbanas, num tempo em que se queria esquecer a história em prol de um grande otimismo no desenvolvimento futuro"* (Paiva, Aguiar & Pinho, 2006, p.27).

Desta forma, a opção adotada foi o novo, a cidade nova, que traduzia no urbanismo os paradigmas do *"espaço aberto"*, do *"menos é mais"* e da *"forma segue a função"* da arquitetura moderna.

No entanto, a situação viu-se drasticamente alterada nas décadas de 1960 e 1970, ao se concluir que este tipo de desenvolvimento era insustentável e que haveria um preço ecológico a pagar. Já no início dos anos 1980, Campos Venuti em *"Urbanismo e Austeridade"* afirmava que se vivia uma gradual passagem para uma cultura de (re)qualificação das cidades, a qual se processava através de desenvolvimento urbanístico de carácter qualitativo e já não quantitativo. Segundo Venuti, trata-se de uma terceira geração da história do urbanismo, uma nova etapa que se foca na resolução dos problemas da cidade, procurando não só preservar o seu carácter histórico e a sua identidade urbana, mas também responder às novas reivindicações sociais cada vez mais precisas, procurando a sua resolução através de novas formas de programação, especialmente realistas em relação à viabilidade das iniciativas, assim como através de um reforço dos meios públicos de atuação. Desta forma, pode-se considerar que a requalificação da cidade é uma matéria relativamente recente para o urbanismo, o qual durante décadas se concentrou praticamente exclusivamente no desenho de cidades novas ou de zonas de expansão.

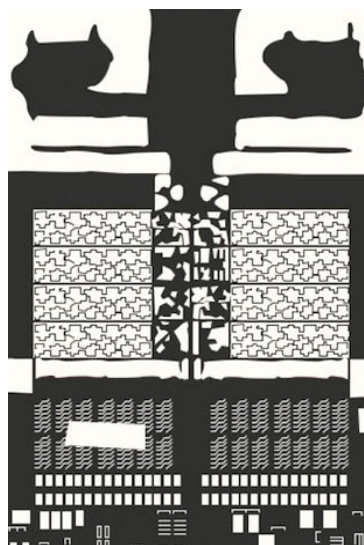


Fig. 4. "The Radiant City" –  
Le Corbusier 1933



Fig. 5. "Psychogeography" –  
Kevin Lynch 1993

Esta nova realidade de crescimento zero (ou até mesmo negativo) das cidades, intensifica-se principalmente com o surgimento da **crise económica de 2008**, que levou à **diminuição de grandes investimentos no mercado imobiliário na forma de novo edificado**, tendo-se este concentrado no património já existente e na sua reabilitação, tornando-se um **momento de oportunidade para a cidade consolidada** não só reutilizar os parques edificados enquanto procura salvaguardar as memórias físicas da história, mas também para melhorar quer a nível estético e visual, quer a nível de vivências e modo de utilização o espaço construído, elevando desta forma o processo de reabilitação urbana como um dos temas principais do urbanismo e da arquitetura correntes.

Desta forma, a Reabilitação Urbana não se pode limitar apenas a intervir em habitação ou no edificado, na verdade, necessita ter um rolo de ações muito mais abrangente, sendo que estas são apresentadas na definição de Reabilitação Urbana no artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), definido pelo DL nº307/2009, de 23 de outubro, como *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”* (CML, 2011). Esta multitude de ações, é o que torna a Reabilitação Urbana uma ferramenta tão versátil e utilizada atualmente no Planeamento Urbano.

Este tipo de intervenção é, desta forma, especialmente eficiente a intervir em zonas da cidade mais consolidadas, mas que, no entanto, apresentam carências, principalmente no âmbito do parque habitacional, procurando desenvolver um funcionamento global mais harmonioso e sustentável para toda a cidade. Segundo Luz Pereira *“A reabilitação urbana diz respeito a toda a cidade, através dela o que está em causa não é o seu centro histórico ou as diferentes áreas que mantiveram um património/testemunho de sucessivas e antigas épocas e modos de resolvê-la, mas saber como proceder para restituí-la, em conjunto, à estima pública, para reaver um bom conceito do habitat – a reabilitação é uma nova política urbana, uma nova perspetiva sobre o intervir na cidade para a tornar*



moderna, atual e não uma operação singular para criar uma área diferente e privilegiada.” (Pereira, 1987, p.4).

É assim importante perceber que, ao definir um local a ser reabilitado, este não deve apenas depender do seu estado de conservação, ou das suas características físicas e sociais, mas também, deve-se procurar compreender de que forma é que este se enquadra na estrutura funcional da cidade e de que modo é que esta pode ser alterada de forma a interligar não só o que é melhor para a área, mas também o que é melhor para todo o território, de forma a tirar a maior partido possível da intervenção.

Esta importância de uma **leitura global**, surge da constante evolução da cidade e da sua estrutura funcional, que se vai modificando ao longo dos tempos, uma vez que as necessidades e funções utilizadas pelos seus habitantes se vão alterando. Daí, a constante necessidade de rever e avaliar o seu funcionamento, de forma a se ir adaptando a esta evolução e, ao mesmo tempo, se ir regenerando continuamente.

A reabilitação não consiste, assim, apenas num projeto específico, mas sim numa **estratégia de intervenção**, que reúne diversos temas que intervêm a médio e longo prazo, bem como a diferentes níveis de escala urbana, surgindo como uma forma de contrariar o processo de declínio das cidades, mantendo-as em constante renovação e inovação. Esta estratégia possui características inclusivas e integradoras, procurando interligar territórios, atividades e pessoas.

De acordo com o Conselho da Europa (2005), esta estratégia deve ser apoiada pelo poder político, uma vez que “Os seus desafios espaciais e humanos requerem a implementação de políticas locais (por exemplo política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação é assim parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas” (Paiva, 2006).

As áreas regeneradas devem ser capazes de gerar atividades, transações e diversidade, de forma a poderem ser sustentáveis social, cultural e economicamente. Surge assim a **multifuncionalidade** como uma característica fundamental a alcançar, uma vez que esta consiste na presença de vários usos no mesmo local, quer ao nível do espaço público,

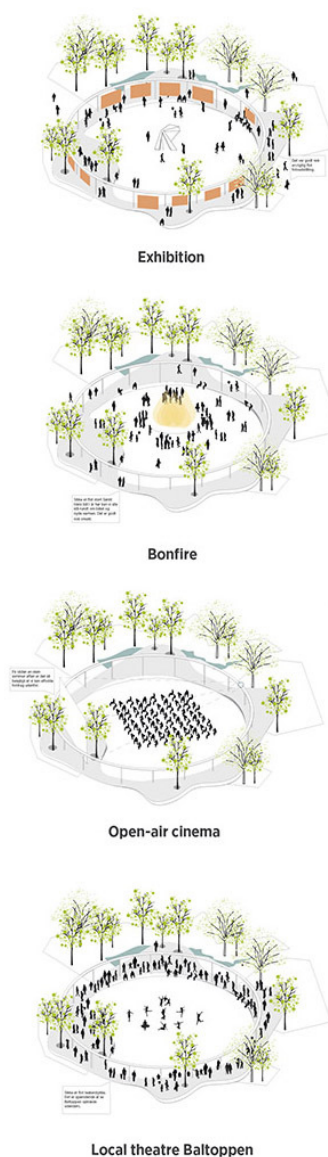


Fig. 6. Espaço Público Multifuncional

das funções presentes no território ou no próprio edificado, criando desta forma uma cidade com maior vitalidade urbana.

Excelentes exemplos deste tipo de intervenção são os recentes planos de expansão de inúmeras universidades, que por terem uma função importantíssima no território em que se inserem, não só a nível social, cultural e histórico, mas também na sua forma física e estética, têm um relevante impacto no seu contexto urbano.

Estas instituições, ao procurarem expandir as instalações para outras zonas e edifícios, ou ao reabilitarem edifícios próprios para responderem às atuais necessidades da universidade, não vão só estar a dar uma nova vida a estes edifícios, mas também introduzir novos usos nos edifícios intervencionados e na zona em que estes se inserem.



Fig. 7. East Campus Mall - University of Wisconsin - Madison

A renovação do Campus Este da Universidade de Wisconsin-Madison, surge neste sentido da procura de aproximação dos equipamentos de ensino à realidade física e social do lugar, não só procurando melhorar a sua antiga infraestrutura, mas também introduzindo uma série de novos usos, como ginásios, comércio e restauração, o que resultou numa zona muito mais diversificada e multifuncional, mas também numa área extremamente popular, não só para os alunos que frequentam a universidade, como para a generalidade dos habitantes, que passaram a usufruir do espaço.



Fig. 8. East Campus Gateway  
University of Wisconsin - Madison

Esta intervenção partiu de uma iniciativa público/privada envolvendo diversos proprietários, incluindo um percurso pedestre e para bicicletas que se estende ao longo de sete quarteirões e dois espaços públicos, um pertencente à Universidade e o outro à Cidade.

*"We wanted to link where people lived, and where they were coming from, to where they need to go."* (Julie B. Grove – arquiteto e coordenador do projeto)<sup>1</sup>.

Desta forma, a Universidade conseguiu transformar uma zona da cidade que, até à altura da intervenção, não tinha grande movimento, numa zona rica e bastante frequentada, que serve de ligação entre a cidade e a universidade.

<sup>1</sup> Fonte: <http://www.nytimes.com/2012/02/15/realestate/commercial/east-campus-gateway-in-madison-wis-nears-completion.html>

## 2.2 INFLUÊNCIA DA REABILITAÇÃO DO TERRITÓRIO NA SUA ECONOMIA

Após se compreender o significado e vantagens que os processos de Reabilitação Urbana têm para a Cidade, é necessário integrar este tipo de intervenção num domínio bastante importante, como o da Economia.

Apesar de existirem muitas justificações para a implementação de obras de reabilitação, como motivos estéticos, sociais e/ou culturais, a razão económica ou comercial é um dos motivos mais fortes para se elaborar qualquer tipo de projeto, sendo também um dos principais limitadores de qualquer trabalho. Este peso fez-se especialmente notar no passado contexto económico de crise, no qual os fundos públicos não conseguiam subsidiar todas as preservações requeridas ou pretendidas, tendo siando necessário criar uma justificação económica e comercial para que se consiga sustentar os restantes valores para a recuperação e preservação. Contudo, muitas vezes os valores económicos e comerciais acabam por entrar em conflito com a implementação de políticas que valorizam a reabilitação, uma vez que estas acabam muitas vezes por interferir no próprio mercado imobiliário, podendo complicar a intervenção através do aumento de burocracia e, desta forma, alterar o tempo de realização dos projetos.

No entanto, quer seja através de um mercado imobiliário que não tenha sido influenciado através da intervenção pública, ou de um que tenha sofrido essa intervenção, é sempre **necessário que os edifícios históricos tenham valor económico**. Rypkema aborda a linha de raciocínio que explica a razão de os edifícios históricos terem valor económico: “*A preservação histórica envolve primariamente edificios, os edificios históricos são bens imóveis, e os bens imóveis são uma comodidade; desta forma para que uma comodidade atraia investimento de capital necessita de ter valor económico. Assim, para que se consiga atrair investimento privado para a preservação e reabilitação histórica, é necessário primeiro criar e mais tarde aumentar o valor económico.*” (Rypkema, 1992, p.206). O autor afirma ainda que qualquer tipo de comodidade – incluindo imóveis – de forma a terem valor económico, necessitam de ter quatro caraterísticas: *escassez, poder de compra, desejo e utilidade*. Sem se alcançar estas quatro caraterísticas não existe valor económico.



**Figs. 9 e 10.** Reabilitação da Igreja de Santa Maria em Vilanova de la Barca

(Projeto de Aleaolea arquitectura i paisatge)

Edifícios históricos frequentemente possuem a **escassez**, sendo que o seu número não pode ser aumentado. Essa escassez pode apresentar valor económico adicional, como por exemplo através do turismo cultural, no entanto, poucos edifícios, à parte de museus e cafés, podem receber isto como um benefício direto. A escassez também oferece um maior valor comercial comparando com edifícios que não tenham essa característica. Por exemplo, segundo Steven Tiesdell em “*Revitalizing Historic Urban Quarters*”, nos casos de edifícios industriais que foram convertidos para um uso habitacional, devido a serem considerados edifícios com maior carácter e singulares, o seu valor não foi tão afetado durante a crise do mercado imobiliário, como outros tipos de edifícios. Outra vantagem dos edifícios históricos é que, num clima principalmente virado para a conservação, ou que haja um maior medo de mudança, o elemento de conservação histórica pode tornar o projeto mais passível de ser aprovado tanto pela comunidade local, como pelos agentes responsáveis que, apesar de imporem um grande controlo na intervenção, por forma a garantirem a adequabilidade das soluções adotadas, apoiam e beneficiam da melhoria geral do estado do edifício e da vida que aqui se gera.

Apesar de geralmente haver sempre algum tipo de **poder de compra**, o problema é que muito provavelmente este será investido noutro local, no entanto, se os restantes fatores estiverem presentes no edifício, ou espaço urbano, haverá maior probabilidade de haver o investimento. Desta forma, o que normalmente acaba por faltar maioritariamente nos edifícios históricos são as características da **utilidade e desejo**. O **desejo** tem de ultimamente vir de um segmento particular de agentes ligados ao mercado imobiliário. De acordo com Rypkema “*não basta apenas que os apologistas da preservação e reabilitação “desejem” que o edifício seja salvo. Esse desejo tem de partir de um grande grupo de agentes do Mercado Imobiliário, sendo que não poderá ser apenas um conceito metafísico abstrato. Este, terá de ser sempre expressado com um livro de cheques.*” (Rypkema, 1992, p.206). Para que haja **desejo** comercial terá de haver sempre uma utilidade funcional e financeira, tanto para os ocupantes, como para os investidores.

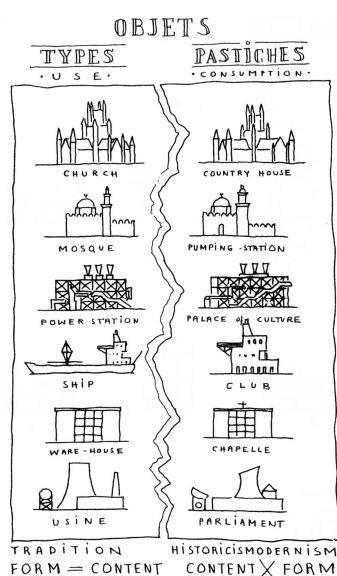


Fig.11. Forma vs Conteúdo  
de Léon Krier

A falta ou diminuição de **utilidade** de um edifício é um reflexo direto deste se estar a tornar obsoleto. A obsolescência é a redução da vida útil de um bem, sendo que a partir do seu primeiro dia todos os edifícios começam a se tornar obsoletos. Existem várias dimensões no conceito de obsoleto

envolvendo tanto os edifícios, como as áreas de intervenção, sendo que, a dimensão mais importante será o obsoleto por vias económicas, que acontece principalmente ao se fazer a comparação ao custo de se intervir em opções alternativas, sendo que nestas opções estão incluídas tanto as alternativas de se elaborar o projeto noutra local, como o de se elaborar outro tipo de projeto no mesmo local. Segundo Rypkema *“é raramente discutido que os edifícios históricos não tenham nenhuma utilidade ou que não existe nenhum desejo do mercado imobiliário de se os utilizar, no entanto a argumentação é que o valor económico desta estrutura é menor do que a alternativa”* (Rypkema, 1992, p.207). De forma a atrair investimento, o edifício histórico tem assim de ter um maior valor económico do que a próxima melhor alternativa, ou, por outras palavras, o custo de utilização do edifício histórico tem de ser menor do que a alternativa.

Como já foi referido, no entanto, a reabilitação não se limita apenas a intervir em edifícios e não só pode, como deve ser aplicada numa área urbana que englobe vários edifícios e espaços, de forma a manter uma coerência de planeamento, mas também para que a intervenção tenha um maior impacto na cidade. Para tal, é necessário que se intervenha mais do que apenas no estado físico do local.

**A reabilitação do espaço físico é importante para combater as incompatibilidades entre o tecido urbano e os seus utilizadores**, mas a utilização deste espaço renovado também deverá ser tida em conta. A reabilitação física das propriedades na área em intervenção ajudará a aumentar a confiança na área, contudo, a manutenção dessa confiança requer que haja uma reabilitação económica no local. Sem que haja melhorias da economia local, os melhoramentos físicos não serão possíveis de se manter. Zonas históricas precisam de ser ocupadas por usos que irão sustentar o investimento requerido para a manutenção e reabilitação dos edifícios.

Um exemplo disto é o caso de Portugal, em que, nos últimos anos, o urbanismo e as intervenções privadas na arquitetura têm vindo a centrar-se precisamente nesta questão da reabilitação do património existente.

Na cidade de Lisboa esta aposta tem sido notória, estando praticamente todo o território da cidade incluído em área de Reabilitação Urbana, e sendo estabelecido na Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024 que





Fig. 12. Reabilitação Ribeira das Naus

*“Esgotado o território municipal com as grandes intervenções planeadas nos anos 90 na EXPO e na Alta de Lisboa e o conjunto dos loteamentos que preencheram a coroa norte entre S. Domingos de Benfica e o Lumiar, a prioridade a partir de 2007 foi dada à intervenção na cidade existente.” (p.5).* Neste sentido, estabeleceram-se projetos de intervenção na cidade, como a transformação da Frente Ribeirinha a partir do Terreiro do Paço, a reabilitação e revitalização da Baixa Pombalina, a dinamização da Avenida da Liberdade e a reabilitação de escolas e equipamentos culturais.

Esta aposta tem sido verificada também pelo sector privado, sendo que os processos de reabilitação correspondem a cerca de 95% das obras licenciadas nos últimos 5 anos, com a reabilitação do edificado existente e a sua conversão, maioritariamente, em equipamentos hoteleiros e habitações de luxo.

Com esta mudança de paradigma, temos vindo a crescer significativamente a nível económico, maioritariamente pela aposta no turismo, reabilitando os espaços existentes e voltando a trazer população às cidades consolidadas.

Podemos concluir desta forma que a reabilitação urbana é mais do que tijolos e massa, mais do que edifícios e imóveis. Para além de medidas que intervêm nos edifícios, é necessário ter também em atenção as infraestruturas económicas da zona assim como o seu desenvolvimento, estímulo, crescimento e encorajamento de uma maior utilização de edifícios históricos.

**Para que um investimento ocorra dentro de uma determinada área, tem de haver um raciocínio comercial para esse investimento.** Incentivos e outras ações públicas podem ser um importante fator ou componente desse desejo de investir. À falta de subsídios públicos de grande escala, as zonas históricas necessitam de estabelecer e manter as suas posições como centros de produção e/ou de consumo, mas particularmente explorar os seus recursos principais: o seu tecido urbano histórico e o seu sentido e carácter de lugar.

## 2.3 ADAPTAÇÃO DE EDIFICADO HISTÓRICO PARA NOVOS USOS E FUNÇÕES

Um dos aspetos que se tem vindo a observar nas intervenções de reabilitação urbana é uma preocupação com o edificado existente, de valor histórico e/ou patrimonial, que se encontra degradado e/ou com funções que já não se adequam ao espaço urbano em que se inserem e à população que o habita.

Mais uma vez, devido à crise financeira que se fez sentir e que, apesar de atualmente ultrapassada, alterou a forma de se pensar as cidades, foi-se desenvolvendo uma **atitude cada vez mais criativa perante a reutilização e reestruturação do edificado**. Vários Arquitetos de renome, como David Chipperfield com a restauração do Museu Neues em Berlim (2009); a renovação da High Line em Nova York por Diller Scofidio + Renfro (2009); e Rem Koolhaas, com a modernização do Museu Hermitage de São Petersburgo, ajudaram não só a elevar a qualidade dos projetos de reabilitação e preservação que se pratica, mas também a levar este tipo de intervenções ao conhecimento do público (*mainstream*).

A decisão de adotar uma metodologia de adaptação e reutilização pode ser justificada tanto a nível prático como ético, uma vez que muitos edifícios de importância arquitetónica têm a classificação de edifícios históricos, com condicionantes muitas vezes rígidas que impedem modificações estruturais. Em “*University Trends*” por Jonathan Coulson, Paul Roberts e Isabelle Taylor (2015, p.12) considera-se que “*uma reutilização de sucesso, necessita não só de uma resposta sensível para a integridade do edifício, mas também, um estudo rigoroso do tecido arquitetónico existente. As limitações que esse tecido incorpora são de uma importância crítica quando se trata de acomodar novas funções. Por outras palavras, a questão fundamental a ser feita a qualquer candidato á estratégia de adaptação e reutilização é se a forma do edifício poderá ser alterada para que sirva a sua nova função. A adaptação e reutilização simplesmente não é viável em todos os casos.*”

Os desafios, muitas vezes inesperados, da reabilitação de um edifício histórico pode criar opiniões de que a reutilização destes poderá não ser uma



Fig. 13. "High Line" Original

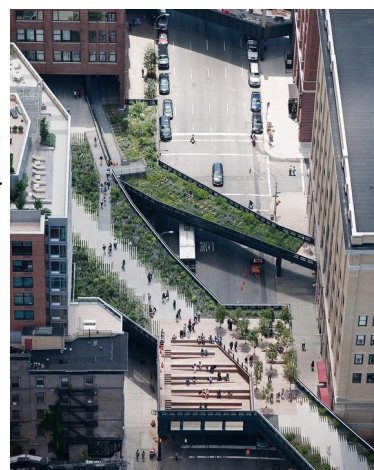


Fig.14. "High Line" Actual

opção barata. No entanto, é por norma mais económico do que novas construções, um fator de que muitas empresas começam a ter noção, incluindo instituições de educação universitária.

## EDIFICADO UNIVERSITÁRIO

O espaço físico das Universidades – Campus - surge como um dos principais requisitos para o crescimento de instituições universitárias, em termos da sua visão, estratégia académica, história e cultura, sendo que, cada vez mais, a evolução destes espaços se tem afastado do tradicional edificado educacional, para espaços multifuncionais de aproximação à comunidade das zonas em que se integram.

Esta mudança de paradigma tem tido influência na forma como se tem realizado a expansão dos campus universitários, adaptando-os às necessidades atuais, pelo que, num clima em que tanto projetos em terrenos vazios, como em terrenos com construção atraem muito escrutínio público, a reabilitação para um novo uso tem sido muito utilizada pelas universidades como uma forma de providenciar o crescimento do ensino superior, assim como atualizar edifícios para os atuais requisitos necessários.



Fig.15. Universidade SCAD - Antigo  
Arsenal de Guardas Voluntários



Fig.16. Universidade SCAD França –  
Pequena Vila Medieval com edifícios do  
séc. XII, XV e XVI

Um grande engenho tem assim vindo a ser utilizado no planeamento, programação e orçamentação para o futuro destas instituições, surgindo algumas tendências de intervenção e modos de expansão do seu edificado. Estas tendências são identificadas por Jonathan Coulson, Paul Roberts e Isabelle Taylor em “*University Trends*”, tendo maior relevância para o contexto deste trabalho, o que os autores denominam de “*Adaptive Reuse*” e “*Revitalizing Master Plans*”.

“O prolongamento da crise económica tem vindo a apertar bastantes cintos, levando a surja um espírito de “desenrascar com o que se têm” em todos os campos da vida. Desta forma demolir edifícios existentes para os substituir por novas versões brilhantes, rapidamente perdeu popularidade em alguns mercados para estratégias de adaptação e reutilização, nome dado á pratica em que edifícios velhos são convertidos para algo que melhor se adapte ás necessidades actuais.” (Coulson, Roberts & Taylor, 2015, p.12).

A reutilização deste edificado para novos usos, contribui para proteger edifícios de relevância histórica e/ou arquitectónica de ficarem reduzidos ao



abandono, deterioração ou demolição, surgindo assim a conversão de uma enorme variedade de edifícios existentes que nunca tinham sido projetados para fins acadêmicos.

Em 2008 a Universidade de Vrije em Bruxelas reutilizou um parque de estacionamento de dois andares para o seu Departamento de Arquitetura, já a Universidade de Tecnologia de Eindhoven na Holanda, converteu a sua casa de caldeira num laboratório e escritórios. Campus da metade do Século XX, como estes, necessitam mais frequentemente de alterações do que os de épocas anteriores.

Os anos Pós-guerra trouxeram um sentimento de otimismo e inovação que levou a que muitos campus abraçassem ambiciosos planos modernos, não resistindo à falta de financiamento e de material que se seguiu à Segunda Guerra Mundial. Deliberadamente procurando quebrar ligações com o passado, arquitetos procuravam o máximo de funcionalidade, no entanto, hoje em dia, muitos dos edifícios dessa geração encontram-se debilitados pela fraca qualidade dos seus materiais e construção e pela especificidade das suas funções. Estruturas altamente especializadas como a Law Tower da Universidade de Boston (1964) nos EUA, encontraram-se praticamente obsoletas mal terminaram a sua construção. A falta de salas de aulas, espaços para seminários, e zonas de convívio, que são considerados requisitos obrigatórios para um edifício académico do século XXI, levam a que a Law Tower necessite de uma reabilitação completa de forma a poder suportar os métodos e práticas de ensino vigentes.

Já as construções da segunda metade do Séc. XX têm mais facilidade em serem adaptadas. Com as suas estruturas pesadas e planos abertos, proporcionam uma maior adaptabilidade aos edifícios, assim como facilidade em ir acompanhado as futuras alterações. No entanto, muitas vezes essas estruturas requerem alterações cosméticas devido à desadequação do seu aspeto estético. Exemplo disto foi a Universidade de Birmingham, que criou um novo centro para a *School of Sport and Exercise Science* a partir de um bloco de engenharia de 1965. O projeto levou o edifício até ao seu esqueleto, adicionando uma nova fachada de alumínio e madeira.

No entanto, não são apenas campus construídos em determinadas épocas que necessitam de mais adaptações, mas também edifícios de determinados tipos requerem especial atenção. Edifícios de uso científico têm



Fig. 17. "School of Sport and Exercise Science" - Universidade de Birmingham

sido particularmente vulneráveis à evolução dos tempos e da tecnologia do Séc. XX. Em 2011 com um custo de 42 milhões de dólares, a Universidade de Brown nos EUA reconfigurou os *Metcalf Laboratories*, construídos em 1920, para a aprendizagem e pesquisa no ramo da Química. A Universidade tinha originalmente planeado um edifício completamente novo, até que a crise económica tornou o reaproveitamento dos edifícios existentes num projeto muito mais apelativo, sendo que a universidade já tem um historial muito longo de reaproveitamento não só dos seus próprios edifícios, mas também das estruturas existentes na cidade, incluindo cerca de 100 edifícios anteriormente habitacionais.

Esta prática não só responde à necessidade de espaço das universidades, mas também proporciona um sentido de interação entre o campus e a cidade, beneficiando do sentido histórico e de pertença do lugar que estes antigos edifícios já possuem e que não seria imediatamente possível em novo edificado.



Outro exemplo de reaproveitamento de um edifício por parte de uma Universidade é o caso do *Federal Building Kendall College of Art and Design*, em Michigan, nos EUA. Construído em 1909 como posto de correios e tribunal, foi mais tarde abandonado e negligenciado, até que no ano de 2008, estando bastante degradado, necessitava de sérios arranjos, mas também de um plano de ocupação e é aí que entra a Kendall College of Art and Design.



Figs.18/19. "Federal Building Kendall College of Art and Design"

Necessitando de uma ampliação do seu espaço, o *Federal Building*, que se encontrava diretamente à frente da propriedade de Kendall, surge como a resposta para os seus problemas de espaço. No entanto, a sua classificação como edifício histórico levantou alguns problemas, sendo que a destruição de paredes internas era muitas vezes proibida, contudo, em algumas zonas foi permitida a sua demolição, de forma a aumentar os espaços e, desta forma, responder às necessidades de Kendall de salas de aulas espaçosas e estúdios de trabalho. Todo o edifício foi assim reabilitado de forma a dar resposta à sua nova função de edifício educacional. Corredores transformaram-se em zonas comuns de convívio para os estudantes, equipados com sofás, mesas e cadeiras para o estudo e socialização entre alunos e entradas redundantes do edifício foram reaproveitadas como nichos de estudo.

Este projeto tinha como princípio a manutenção do caráter histórico e arquitetônico do edifício, ao mesmo tempo que criava um elemento funcional para a aprendizagem. Em algumas zonas, o edifício encontra-se igual a 1909, no entanto, noutros pontos, salas de tribunal foram transformadas em salas de aulas. No *Federal Building*, a estética e a praticidade foram cuidadosamente equilibrados.

Enquanto a maioria destas intervenções são contidas na sua maioria ao interior do edifício existente, readaptando-o, algumas universidades, como a Universidade Técnica de Hamburgo-Harburg, na Alemanha, optam por expandir o próprio edifício. Neste caso, o projeto acrescentou ao edifício existente com fachada em tijolo vermelho, dois novos volumes, que respeitam a altura existente, mas possuem uma linguagem completamente moderna na sua materialidade, com vidro, tubos de alumínio e cabos de aço.

Para além desta procura de integração de novo edifício para uso universitário, outra tendência atual das universidades são os *Master Plans* de revitalização dos campus existentes.

“Geralmente, o ambiente físico de uma universidade é moldada pelo que nós chamamos de plano mestre de revitalização, o qual abrange qualquer exercício de planeamento em qualquer escala que tenha o objetivo de aumentar e introduzir nova vida em qualquer área da universidade que sejam insatisfatórios.” (Coulson, Roberts & Taylor, 2015, p.56).

Este tipo de intervenção surge da necessidade de adaptar os campus existentes às realidades atuais e à estratégia de crescimento das universidades, partindo de uma análise do espaço físico existente e do estabelecimento de princípios e objetivos institucionais, para a identificação das oportunidades existentes, como espaços que não estão a funcionar na sua total potencialidade, ou que estão obsoletos, o que permite definir estratégias de intervenção, a médio ou longo prazo.

Esta procura de otimização e atualização dos campus universitários deve-se ainda à importância que o espaço físico tem para as instituições e as pessoas que o habitam, tendo a capacidade de comunicar os valores e missões institucionais, criar um sentido de lugar que define a forma como as pessoas o experienciam e criando espaços de interação e partilha de memórias, pois todos os edifícios e espaços abertos funcionam de forma coletiva, formando um todo que se pretende coeso.



Fig. 20. Edifício principal da Universidade Técnica de Hamburgo-Harburg – Antigo edifício militar

Neste sentido, estas estratégias de intervenção pretendem, maioritariamente, reafirmar as missões institucionais, estimular as conexões dentro do campus e melhorar a relação com o domínio público.

Esta necessidade surge do facto de os campus universitários, frequentemente, irem evoluindo ao longo dos tempos sem grande visão de conjunto, conforme a necessidade, maioritariamente nos campus tecnológicos, em que a evolução é uma constante e traduz-se na necessidade do aumento do espaço físico, tornando-se assim essencial parar e repensar o existente, procurando formas de o otimizar.



Fig. 21. Universidade do Texas, Austin – Master Plan for Central Campus

A Universidade do Texas, em Austin, EUA, foi alvo de um plano de revitalização do seu campus em 2012, de forma a responder às novas necessidades financeiras e estratégicas, focando-se em seis elementos principais: plano de preservação da história da universidade; plano de mobilidade; plano de sustentabilidade; definição de ferramentas de gestão do espaço; plano de desenvolvimento; e criação de guias de design para a introdução de novo edificado.



Fig. 22. Universidade do Texas, Austin – Master Plan

Sendo o campus central da universidade composto maioritariamente por parques de estacionamento e vias rodoviárias e tendo menos edificado e espaço verde que os restantes campus, este espaço era caracterizado pela sua falta de conectividade, fraca organização do espaço e espaços pedestres pouco convidativos, pelo que o plano propôs para esta zona a revitalização do espaço como uma expansão dos restantes, melhorando as suas redes de mobilidade, criando densidade edificada e melhorando a forma como se desenvolvem os espaços públicos. Este plano incluiu ainda a criação de um corredor pedonal, ladeado de árvores e de edificado universitário e de acesso público, com comércio e serviços.

No mesmo sentido, a Universidade de Curtin, na Austrália, criou um plano de revitalização do seu campus, em 2012, direccionado maioritariamente para a aproximação com o espaço urbano e comunitário em que se insere, melhorando a sua identidade de pertença e removendo barreiras físicas e visuais que existiam.

O plano organiza assim o espaço ocupado por edificado numa série de espaços abertos, criando um elemento central que se desenvolve ao longo de todo o campus, com espaços de estadia, sombra e zonas de abrigo, criando assim espaços de interação que não existiam anteriormente e dando



uma nova vida ao ambiente do campus.



Fig. 23. Universidade de Curtin, Austrália – Master Plan

De forma à criação destes espaços ter o efeito positivo desejado no conjunto do campus, foram pensados na conexão com os elementos edificados, criando uma rede urbana contínua.

“Mudanças físicas podem ser um meio bastante potente para a estimulação de mudanças em muitas direções. Planos Mestres cuidadosamente concebidos e habilmente aplicados podem revitalizar campus de forma a alcançar as mudanças desejadas e empregando meios criativos para que se assegure que edifícios existentes sejam utilizados em todo o seu potencial.” (Coulson, Roberts & Taylor, 2015, p.58).

### EDIFICADO PRISIONAL

Deixando por momentos o tema dos edifícios educacionais, outro exemplo de um tipo de estrutura existente, com bastantes exemplos de planos de intervenção de reabilitação e que se enquadra, mais tarde, na parte prática deste trabalho, são os edifícios prisionais.

Com a evolução e expansão da estrutura urbana das cidades em que se encontram este tipo de equipamento, construídos numa fase em que as cidades eram muito mais pequenas e que, por isso, se localizava no exterior do seu centro urbano, passa agora a estar mesmo no centro, o que, por vezes, deixa de fazer grande sentido a nível funcional e organizacional das cidades.

Desta forma, surge o repensar destes edifícios, a possibilidade de os relocar e demolir ou readaptar a novos usos, adaptados às necessidades atuais, maioritariamente relacionados com a cultura ou hotelaria e abrindo o

seu interior ao espaço urbano envolvente.

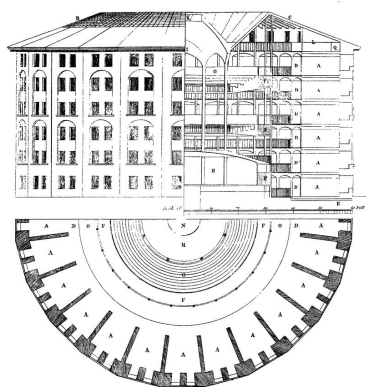


Fig. 24. O sistema Panóptico – Jeremy Bentham

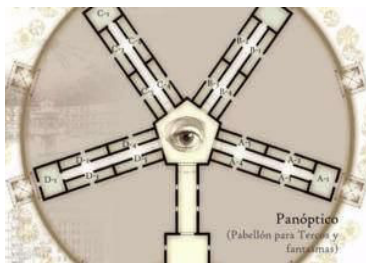


Fig. 25. O sistema Panóptico radial



Fig.26. Antiga Prisão de Vigo

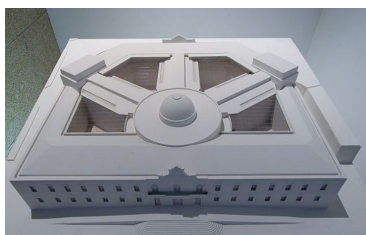


Fig. 27. Novo museu de Vigo, MARCO

Existindo diversos modelos de edificado prisional, o que se realça neste trabalho é o modelo panóptico, criado pelo filósofo e jurista inglês Jeremy Bentham, que é considerado, para muitos o modelo ideal de segurança, devido à sua forma arquitetónica, que consiste numa modelo circular, com uma torre de vigilância no centro e as celas dispostas em redor, o que permitia a um único vigilante observar os prisioneiros, tornando-se um sistema económico e, através de um jogo de luzes, os prisioneiros não conseguiam observar o vigilante, o que os faria ter um tipo de comportamento desejado.

Este sistema teve reduzidas aplicações reais, devido ao custo elevado da construção, porém, deu origem ao sistema panóptico radial, adotado em diversas prisões, em que existe um núcleo central de segurança, de onde saem várias alas de celas.

O Museu de Arte Contemporânea de Vigo, MARCO, surge assim como exemplo de intervenção, convertendo o antigo edifício prisional com arquitetura em modelo panóptico radial de planta hexagonal irregular, em um equipamento cultural.

Estando situado no centro da cidade de Vigo, foi prevista a sua demolição por parte da autarquia, devido ao seu estado de degradação e à sua inadaptação funcional atual, mas acabou por ser mantido e reabilitado devido ao seu elevado valor patrimonial e histórico.

O projeto é de uma equipa de arquitetos formada por Salvador Fraga Rivas, Francisco Javier Garcia-Quijada Romero e Manuel Portolés Sanjuán e abriu ao público em 2002, tornando-se um dos novos museus da Galiza e respeita a fisionomia original do edifício, mantendo o esquema radial, sendo que a fachada posterior foi modificada, de forma a criar passagens diretas ao exterior.

O Museu desenvolve-se em quatro pisos, tendo sido construído um volume anexo. O núcleo panóptico central, foi rematado com uma cúpula envidraçada, sendo que daqui partem as galerias que foram adaptadas nas três alas de celas prisionais e o acesso aos quatro pátios exteriores existentes.

No piso principal encontra-se a zona de livre acesso às salas de exposições, cafetaria, restaurante, lojas e auditório; no segundo piso encontra-se o acesso às exposições e centro de documentação; e no último piso encontra-se a zona de escritórios e administração.

Não sendo demolido, este edifício acabou por se tornar um ponto positivo para a estrutura urbana em que se insere, bem como para a população residente e turística, atribuindo-lhe um novo carácter funcional, mantendo o nível formal existente, mas criando um espaço funcional e confortável, cujo principal objetivo é conectar com os visitantes, criar programas educacionais para as crianças e para as famílias, promovendo assim hábitos de consumo culturais.

Desta forma, o edifício que teve sempre uma conotação negativa devido ao uso que servia, passa a ser fundamental para a cidade, tornando-se parte integrante da sua estrutura funcional.



Fig. 28. Fachada Principal Atual

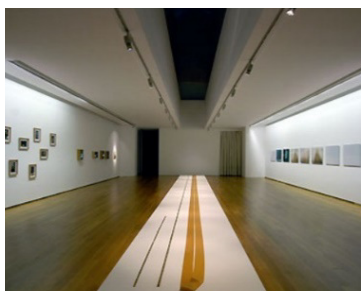
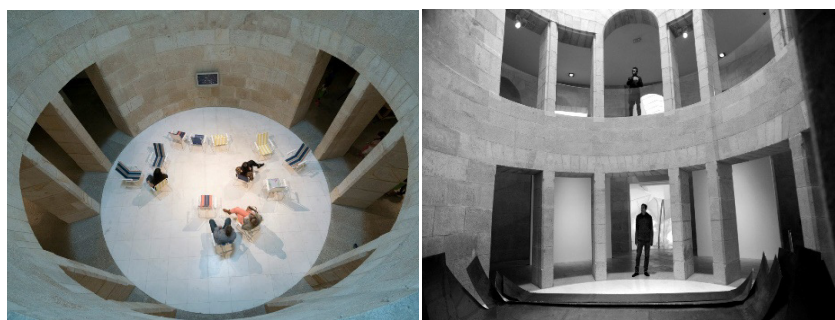


Fig. 29. Galerias atuais nas antigas alas de celas



Figs. 30-31. Núcleo central atual

Outro exemplo deste tipo de intervenção em edifícios prisionais é o Langholmen Hostel, em Estocolmo, na Suécia.

Este hotel encontra-se instalado no edifício da prisão Kronohaktet, que foi uma das maiores na Suécia, tendo mais de 500 celas. Construída em 1840, manteve-se em funcionamento até 1975, quando foi deixada ao abandono e degradação até que em 1989 foi convertida no hotel que ainda hoje se encontra em funcionamento.

Para além do uso de hotel, este edifício funciona ainda como museu e centro de conferências, o que faz com que tenha capacidade de atrair uma grande variedade de visitantes diariamente e ao longo de todo o ano, viabilizando assim a intervenção a longo prazo.



Fig. 32. Fachada atual Langholmen Hostel



As antigas celas prisionais foram convertidas em quartos duplos e individuais, tendo sido necessária a reorganização das divisões do edifício e a junção de algumas celas, de modo a aumentar o espaço e criar condições de alojamento para os clientes.

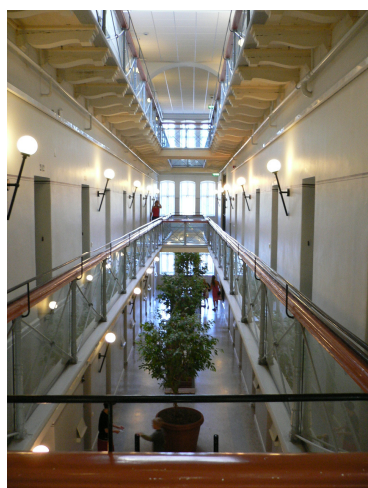


Fig. 33. Antigo corredor das celas



Fig. 34. Prisão de Kronohaktet – Condição original



Fig. 35. Porta de entrada de um quarto



Fig. 36. Antigas celas prisionais, convertidas em quartos do hostel

Os espaços exteriores de exercício utilizados pelos presidiários foram mantidos, funcionando atualmente como áreas de estar exteriores e zona de restauração, onde se servem as refeições do hotel.

O museu, dedicado a demonstrar a história da prisão de Kronohaktet, está aberto diariamente e contém, entre diversos objetos e elementos originais, uma cela preservada ao seu estado original, transmitindo a vivência do edifício.

## 2.4 SÍNTESE DOS CONCEITOS ABORDADOS

Num contexto de crescimento constante das cidades, torna-se essencial fazer uma análise da realidade construída, repensando-a e identificando oportunidades de otimização.



Neste sentido a Reabilitação Urbana surge como uma estratégia de intervenção que abrange desde um único edifício existente, à própria malha urbana, devendo ter uma visão multifuncional dos espaços.

Este tipo de intervenção deverá ainda ter como base uma análise económica, de forma a que se tornem sustentáveis e contribuam com todo o seu potencial para o futuro das zonas em que se inserem. No mesmo modo, os edifícios alvo de reabilitação devem ter certas características que fazem com que este tenha valor económico. Exemplo disto são os projetos de reconversão de edifícios prisionais, que conjugam o valor histórico e arquitetónico do edifício e, através da conversão do seu uso para equipamentos culturais ou turísticos, acrescentam valor económico ao edifício em si e à zona em que está inserido.

Intervenções desta natureza têm sido constantes nos últimos anos, atualizando a cidade consolidada e criando atitudes cada vez mais criativas na sua abordagem, procurando a aproximação dos equipamentos privados e públicos às comunidades e tecidos urbanos em que estão localizados. Os Campus Universitários têm sido objeto deste tipo de intervenção, aproveitando o abandono de edifícios de relevância existentes para a sua expansão e modernização, incorporando desta forma os seus equipamentos no tecido envolvente, integrando-se na estrutura urbana e funcional existente e no quotidiano da população residente.



### III . CAMPOLIDE EM LISBOA

3.1 Enquadramento histórico no contexto da cidade

3.2 Introdução de equipamentos relevantes

3.3 Atualidade e visão futura

3.4. Síntese da caracterização



*” Terra de bom vinho – D. Afonso II já possuía aqui duas vinhas, os seus domínios iam, na idade média, desde a actual freguesia de Campolide até Santos, passando por Campo de Ourique, Estrela, São Bento e Lapa. Com vestígios de ocupação humana desde a pré-história, este antigo campo agrícola começou a ser mais procurado para habitação quando se deu início à construção do Aqueduto das Águas Livres, no século XVIII, no reinado de D. João V. Quanto à razão do nome esta é desconhecida. Sabe-se, porém, que no tempo da tomada de Lisboa, no século XII, o cruzado Osberno já lhe chamava, conforme o que lhe soava ao ouvido, Campolet. “ (Fonte desconhecida<sup>2</sup>).*

De forma a intervir num território existente é fundamental perceber as características que o definem, a sua história e elementos caracterizadores, bem como a forma como este se insere na cidade.

Neste sentido, torna-se fundamental analisá-lo a diversos níveis, perceber quais as realidades atuais, identificando as suas fraquezas e oportunidades, bem como a sua população e dinâmicas existentes.

Este capítulo será assim organizado em três partes. Na primeira parte será definido o carácter histórico de Campolide e como se enquadra na cidade de Lisboa; na segunda parte, serão definidos os espaços existentes e os equipamentos de relevância que aqui se encontram e de que forma estes influenciam a organização funcional deste espaço; e, por fim, procura-se definir uma análise da realidade atual, de modo a identificar estratégias de intervenção, tendo como base os elementos já definidos pela Câmara Municipal de Lisboa, com a Estratégia do PDM atual.

---

<sup>2</sup> Retirado de <https://kmepalavras.com/2011/12/05/os-campos-de-lisboa-1/>

## 3.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO NO CONTEXTO DA CIDADE

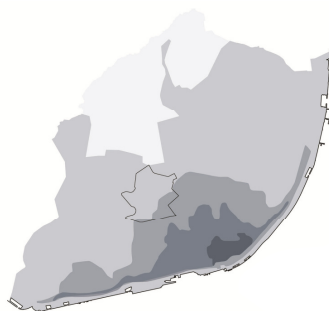


Fig. 37. Campolide no contexto da evolução da cidade de Lisboa

Atualmente a zona de Campolide fica situada no centro da cidade consolidada de Lisboa, entre o Parque Florestal de Monsanto e o Parque Eduardo VII, contudo, o seu desenvolvimento iniciou-se quando ainda não fazia parte dos limites da cidade, sendo maioritariamente composta por terrenos agrícola, quintas, pomares, olivais e vinhedos, produzindo-se aqui o vinho, fruta e azeite que vinham para Lisboa, estendendo-se esta natureza rural até às margens da Ribeira de Alcântara, de águas e fontes frescas.

Apesar de a paróquia de Campolide já existir desde 1938, apenas em 1959 foi criada a freguesia com este nome, com a remodelação administrativa da cidade, que até então fazia parte da freguesia de S. Sebastião da Pedreira.

A sua fundação está intimamente relacionada com a construção do Aqueduto das Águas Livres, pois as primeiras habitações foram construídas como apoio a esta grande construção e aos seus trabalhadores.



Fig. 39. Evolução de Campolide

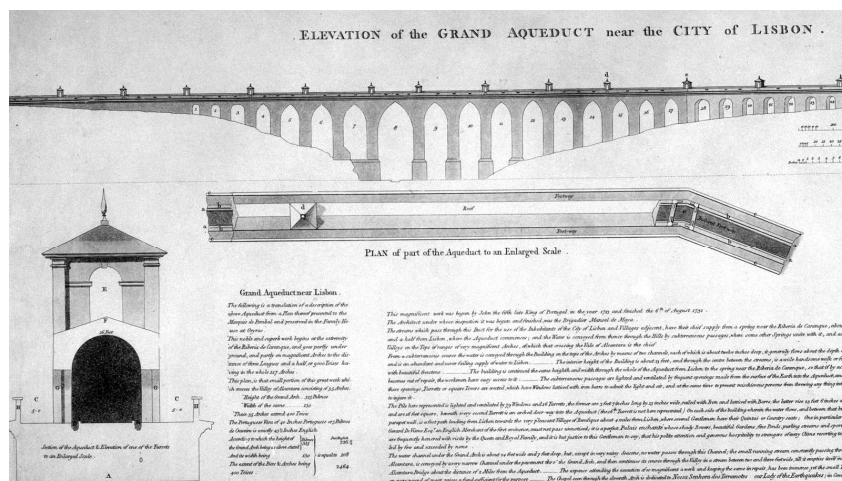


Fig. 38. Aqueduto das águas livres

Esta obra, considerada a maior obra de engenharia nacional do século, que tanta admiração despertou, foi construída de 1732 a 1748, atravessando com os seus arcos, o vale da ribeira de Alcântara de Monsanto para Campolide e alterando profundamente a paisagem existente, não só com o aqueduto em si, mas com todo o edificado e infraestruturas que foram necessárias para a sua construção e que ainda hoje permanecem.

De forma a criar condições para o grande volume de pessoas envolvidas nesta grande obra, foram criadas duas áreas urbanas separadas, uma com melhores condições de residência para alojar os “mestres”, resultando no Bairro dos Mestres e outra, para os “operários”, com menor cuidado no planeamento e na própria qualidade das residências, que resultou no Bairro da Liberdade.

A construção destes bairros e as transformações viárias e urbanas a estes inerentes foram desenhando e organizando o espaço urbano existente, tal como as que foram sucedendo ao longo dos tempos desde então, deixando de ser um espaço de quintas e segmentando-o, tal como a construção da Estrada de Circunvalação, que, em 1852, veio colocar metade de Campolide dentro dos limites administrativos da cidade de Lisboa, enquanto a outra metade continuava fora.

Outra grande obra de engenharia nacional, com grande impacto em Campolide foi a construção do Túnel do Rossio de 1887-1890, que veio possibilitar a ligação ferroviária dos comboios nacionais e internacionais à cidade de Lisboa, tornando a Estação do Rossio o principal centro ferroviário do país.



Fig. 42. Campolide Antigo, com a entrada do túnel

Este túnel, com uma via dupla de 2613m de comprimento e um perfil abobadado com 8m de largura e 6m de altura até o fecho da abóbada, continua a ser a única ligação ferroviária à Baixa de Lisboa, desde a periferia da cidade, passando “a direito” por sucessivos arruamentos urbanos.

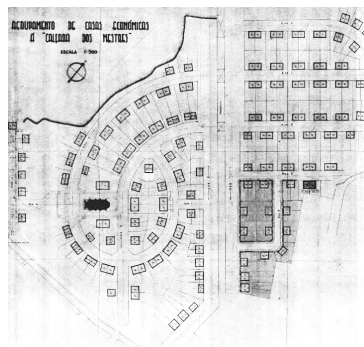


Fig. 40. Agrupamento de casas económicas “A Calçada dos Mestres”

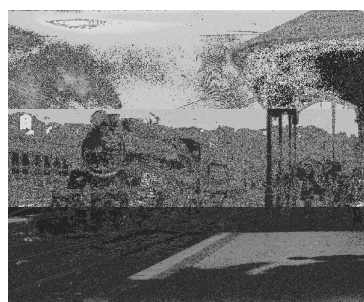


Fig. 41. Locomotiva a vapor na Estação de Campolide



Fig. 43. Fotografia aérea sobre a zona de Campolide

### 3.2 EQUIPAMENTOS RELEVANTES NA ZONA

Para além das grandes obras de engenharia realizadas em Campolide, a introdução de certos equipamentos de relevância, teve também o seu impacto na definição do território e nas dinâmicas de vivência do espaço existentes.

#### ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE CAMPOLIDE

Sendo desde a sua inauguração, uma estação importante na rede ferroviária de Lisboa, a atual estação de Campolide veio substituir os antigos apeadeiros, em 1999, com a inauguração do percurso ferroviário que liga Lisboa à Margem Sul do Tejo, pela Ponte 25 de Abril.

Por esta estação passam diariamente comboios de duas linhas ferroviárias que ligam à periferia de Lisboa, Alcântara-Azambuja e Rossio-Sintra e é a primeira estação para quem chega da outra margem do rio, pelo que aqui passam diariamente centenas de pessoas.

Nos terrenos anexos à estação existe ainda um parque de manobras e estacionamento e as oficinas da EMEF Campolide, o que tem impacto no tecido urbano desta zona, devido ao espaço físico que estas infraestruturas ocupam.

Localizando-se um pouco afastada do centro urbano desta freguesia, as ligações são feitas apenas por meio de automóvel ou autocarros, possuindo uma paragem junto à estação.



Fig. 44. Atual estação ferroviária de Campolide



## UNIVERSIDADE NOVA DE LISBOA

Em 1858 instalou-se em Campolide, na Quinta da Torre, a sede da “*Companhia de Jesus*”, onde se estabeleceu o célebre Colégio de Campolide, que serviu de modelo aos restantes edifícios do género, tornando-se uma instituição de elite em Portugal, particularmente na área das ciências.

Aquando do seu estabelecimento, tendo aproveitado na sua maioria a arquitetura existente da Quinta, o edifício tinha um aspeto quase conventual, porém, em 1904, foram realizadas obras de ampliação, que lhe conferiram um aspeto de imponência arquitetónica, de implantação retangular e influência italiana, que ainda hoje se mantém.

Apesar de o Colégio ter sido encerrado em 1910 com a Implantação da República, passando a servir de depósito da Farmácia Central do Estado, entre outras funções, ao longo dos anos, o edifício voltou a servir de instalação a uma instituição de ensino, em 1978, com a Faculdade de Economia da Universidade Nova de Lisboa.



Fig. 46. Colégio de Campolide

Ao edificado pertencente ao Colégio de Campolide, foram implantados novos edifícios, adaptando-o às crescentes necessidades da Universidade, criando nesta zona um Campus Universitário. Nestes novos edifícios, estão instalados alguns serviços da Universidade, como a Faculdade de Direito da UNL, a *NOVA Information Management School*, a Reitoria e os serviços de Ação Social da UNL, bem como uma zona de estacionamento e a Residência de Estudantes Alfredo de Sousa.

Respeitando a arquitetura existente, este novo edificado possui uma linguagem arquitetónica bastante diferente, com grandes vãos envidraçados e coberturas planas.



Fig. 45. Colégio dos Jesuítas



Fig. 47. Colégio de Campolide – Corredores das salas de aula



Fig. 48. UNL – Campus de Campolide

Um destes edifícios é o da Reitoria, um projeto dos Arqs. Manuel Aires Mateus e Francisco Aires Mateus, de 2002, que venceu o Prémio Valmor de Arquitetura. Este edifício encontra-se na perpendicular ao edifício original, garantindo-lhe um novo sentido de conjunto. Possuindo funções administrativas e representativas, este edifício com fachada em vidro e pedra branca, possui ainda uma parte em cobertura percorrível, que permite ligar as diversas cotas do terreno.

A presença deste Campus Universitário tem um grande impacto em Campolide, pois é o equipamento que contribui, em grande parte, para a presença de população jovem nesta zona, de permanência diária, originando dinâmicas próprias de utilização do espaço.

### ESTABELECIMENTO PRISIONAL DE LISBOA



Figs. 49-50. EPL – Fase de Construção

O Campus Universitário de Campolide tem por vizinho direto um equipamento que pouco sentido faz em termos funcionais de organização da cidade – uma prisão.

O Estabelecimento Prisional de Lisboa (EPL), projeto dos Engs. Ricardo Júlio Ferraz, Joaquim Júlio Pereira de Carvalho e Luís Victor Le Cocq, é um dos edifícios mais antigos desta zona, tendo sendo construído quando ainda se localizava fora dos limites administrativos da cidade de Lisboa, junto à primeira Circunvalação de Lisboa (atual Rua Marquês da Fronteira), através do programa da Reforma Penal e das Prisões de 1867, que previu a criação de três cadeias penitenciárias em Portugal, servindo a de Lisboa 500 celas para condenados do sexo masculino e segue o sistema panóptico radial em formato de estrela.

A planta deste edifício demonstra a complexidade funcional arquitetónica dos edifícios deste tipo de modelo, sendo que cada espaço e área do complexo foi pensado de forma a otimizar os recursos e o controlo dos reclusos.

O conjunto edificado integra assim, para além do edifício principal, em forma de estrela, com seis corpos retangulares onde se localizam as celas, desenvolvidos em quatro pisos de altura, outros edifícios que foram sendo adicionados consoante as necessidades existentes e que incluem as oficinas de mecânica-auto, espaços de tipografia / encadernação, serralharia,

carpintaria, eletricidade, uma escola, a lavandaria, o ginásio e o refeitório dos guardas prisionais.

Nos volumes onde se localiza a administração, junto à Rua Marquês da Fronteira, a fachada principal neo-medievalista apresenta ameias, vãos ogivais e torreões decorativos, de grande interesse estético, mas cria um muro a toda a volta do terreno, que impossibilita a passagem da Rua e do Parque Eduardo VII, para o seu interior e introduz uma completa rutura nas vivências deste espaço, inclusive a nível visual, tendo todos estes vãos decorativos fechados com grades.



Figs. 51. EPL – Fachada Principal –  
Rua Marquês da Fronteira



Fig. 52. Estabelecimento Prisional de Lisboa – Vista aérea

Este edifício que foi inserido num ponto intencionalmente remoto e isolado da cidade, encontra-se englobado pelo crescimento urbano de Lisboa em direção ao norte, localizando-se atualmente em pleno centro urbano.

### 3.3 ATUALIDADE E PLANOS FUTUROS

Com a forma como a zona de Campolide se foi desenvolvendo ao longo dos tempos, maioritariamente ligada à introdução de equipamentos e infraestruturas importantes, é notável no desenho urbano desta zona, uma **grande falta de planeamento e visão geral do território.**

O próprio território em que se insere dificulta a consolidação do espaço urbano e a permeabilidade das suas vivências, pois é formado por grandes variações de altimetrias, com morfologia **muito acentuada**, definida por vales e encostas de grande inclinação, havendo uma diferença de cerca de 100m



entre os pontos mais alto e mais baixo do terreno, o que resulta em duas zonas de elevada altitude, com um vale no centro, sendo um destes espaços o Parque Florestal de Monsanto, que delimita a freguesia a Poente.

Estas diferenças de altimetria provocam a quebra de ligações essenciais para o funcionamento e coerência do território, quer a nível de continuidade urbana, quer a nível de mobilidade e vivências do espaço, criando zonas independentes, quase como pequenas “ilhas”, dentro da freguesia.

Por outro lado, esta morfologia acidentada, permite obter espaços com vistas privilegiadas sobre o Vale de Alcântara, o Aqueduto, Monsanto e a própria paisagem característica da zona.

Encontrando-se num ponto de transição entre Corredores Verdes da Cidade, esta freguesia termina a Nascente no Parque Eduardo VII e Avenida de Liberdade e é atravessado no centro pelo Vale de Alcântara, que acompanha as infraestruturas viárias, como a Avenida de Ceuta. Contudo, enquanto os dois Parques são zonas verdes consolidadas, nesta zona, o Vale resulta em **diversos espaços verdes expectantes**, que “sobram” da criação do importante eixo viário e das linhas ferroviárias que o atravessam, sendo considerados como “Espaços Verdes de Enquadramento a Infraestruturas” na Classificação de Espaços do PDM de Lisboa.



Fig. 53. Estrutura verde e ecológica de Lisboa

Os restantes espaços públicos existentes na freguesia são também de pouca relevância, sendo pouco utilizados pela população existente e sendo, na sua maioria, pouco cuidados, com desenho ou dimensão desadequada.

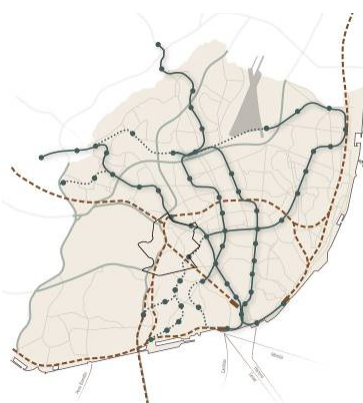


Fig. 54. Estrutura de mobilidade de Lisboa

A nível de mobilidade, a zona da freguesia é servida por uma das vias rodoviárias de maior relevância de Lisboa – o Eixo Norte-Sul – que se liga aos principais eixos de entrada na cidade de Lisboa e distribui milhares de automóveis por dia. Surge aqui ainda a Avenida de Ceuta, que faz parte do corredor fundamental de Lisboa, que liga o Campo Grande a Alcântara e segue pelo desfiladeiro do Vale de Alcântara. Em paralelo com estas infraestruturas rodoviárias segue, tal como visto anteriormente, a linha ferroviária, com uma estação presente nesta freguesia.

A passagem destas **infraestruturas de grande porte** pelo território, no vale criado pela morfologia do terreno, **reforça a grande separação já existente e cria barreiras físicas difíceis de transpor**.



Fig. 55. A rutura no território criada pela presença de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias

Apesar de estar ligada à rede de mobilidade da Cidade de forma tão direta, em termos de mobilidade local, o cenário é um pouco diferente.

A nível automóvel, a ligação é estabelecida às diversas zonas da freguesia, sendo que os serviços de organização e estacionamento pago da EMEL são escassos, o que resulta numa situação de **estacionamento abusivo e descontrolado**.

A nível de transportes públicos, a rede é escassa e ineficiente, sendo que, apesar da presença da estação ferroviária de Campolide, da sua relevância para a cidade e de ser uma estação grande e de certa relevância histórica e patrimonial, esta torna-se principalmente um ponto de passagem para as pessoas que por aqui passam, não estando ligada a pontos de permanência e servindo maioritariamente para fazer a ligação entre zonas.

A ligação desta estação à linha de metro não existe, sendo que as estações de metro mais próximas ficam a cerca de 1,5km, não tendo qualquer ligação a nível pedonal e mesmo a estação futura prevista em Campolide para quando for realizada a expansão da linha vermelha do Metropolitano de Lisboa fica bastante distante.

A nível do sistema de autocarros, esta ligação com a linha ferroviária existe, tendo paragens próximo da estação, contudo não existe uma interface, que tenha ligação direta entre os dois modos de transporte.

A separação criada entre as duas margens das infraestruturas afeta ainda o território a nível social e funcional.

Sendo uma zona de uso **maioritariamente residencial**, com 15.669 residentes (Censos 2011) e uma densidade de 5.571,9 hab/km<sup>2</sup>, estes aglomerados habitacionais distribuem-se em duas zonas, uma em cada “margem”, organizando o seu funcionamento e crescimento entre si e não na



Fig. 56. Esquema da rede de transportes públicos em Campolide



Fig. 57. Esquema funcional de Campolide

procura de estabelecimento de ligações e crescimento conjunto. A zona junto à estação de Campolide é composta maioritariamente por construção devoluta, não tirando qualquer partido das centenas de pessoas que por aqui passam diariamente.

A freguesia de Campolide não oferece muitos postos de trabalho, tendo pouco comércio local e empresas, o que contribui para o aumento da proporção da população envelhecida, por habitantes residentes.

A zona a nascente é marcada pela **presença de equipamentos distintos**, como a Universidade Nova de Lisboa, o Estabelecimento Prisional e os Juízos do Tribunal de Pequena Instância Cível de Lisboa.

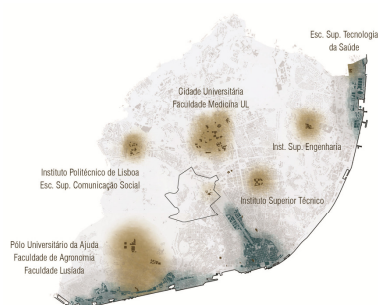


Fig. 58. Espaços Turísticos e Universitários de Lisboa

A presença da UNL coloca Campolide no mapa universitário de Lisboa, que inclui grandes Campus, como a Cidade Universitária, o Pólo Universitário da Ajuda, ou o Instituto Superior Técnico.

Apesar desta presença e da população jovem que este equipamento traz a Campolide diariamente, este não pode ser considerado um dos grandes polos universitários da cidade de Lisboa, devido à sua dimensão e serviços aqui presentes.

Contudo, este campus situa-se bem no centro da cidade, no “fim” do eixo turístico que vem do Centro Histórico e da Avenida da Liberdade e, por isso, tem bastante capacidade de tirar partido destas características, criando oportunidades de crescimento.

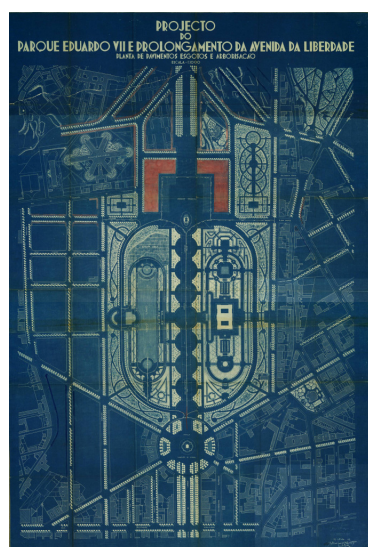


Fig. 59. Projeto do Parque Eduardo VII e prolongamento da Avenida da Liberdade

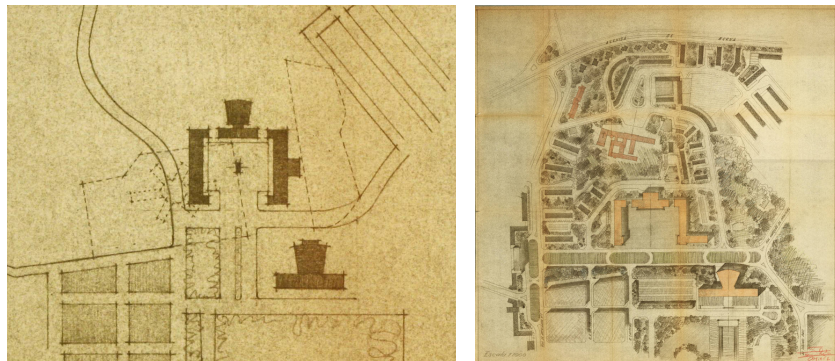
Este **término do eixo turístico** dá-se com a quebra funcional e espacial entre o Parque Eduardo VII e o EPL, marcada pela Rua Marquês da Fronteira e evidenciada pela fachada murada do EPL e do parque de estacionamento automóvel do Tribunal.

Várias propostas de eliminação desta barreira funcional foram apresentadas e discutidas, como por exemplo o projeto do Eng. António Emídio Abrantes, de 1932, que propõe o prolongamento da Avenida da Liberdade, pelo Parque Eduardo VII, através da criação de uma nova Avenida que partia da rotunda do Marquês de Pombal, prolongando este eixo para norte, com ligações às Avenidas Novas e continha uma grande praça no final do Parque, na sua cota mais elevada, de forma a poder tirar usufruto da



vista e ambiente aqui criados.

Outro exemplo desta intenção de intervenção é o Plano de arranjo da zona do alto do Parque Eduardo VII, de 1957, do Arq. João Faria da Costa.



Figs. 60-61. Plano de arranjo da zona do alto do Parque Eduardo VII

Neste Plano, o Arq. propunha a demolição do EPL e a implantação de um novo Palácio da Justiça, aproximadamente no seu lugar. Este plano, embora de uma forma diferente, também propunha a continuidade do tecido urbano para norte, criando espaços verdes públicos e edificado habitacional.

Apesar destas intenções, estes planos nunca foram levados avante, mantendo-se a rutura existente e criando o Palácio da Justiça (1969) próximo ao EPL, numa localização que reforça a descontinuidade funcional existente.

Atualmente as instalações do EPL já não se adequam ao número de prisioneiros que possuem e as condições de habitabilidade têm-se vindo continuamente a degradar, pelo que, ou se fazem grandes obras de remodelação no edifício existente, ou deverá ser mudada para novas instalações, numa zona mais afastada do centro da cidade, tornando-se assim essencial repensar este espaço e as estruturas funcionais e físicas existentes.



Fig. 62. Construção do Palácio da Justiça de Lisboa

## INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO

Uma das principais prioridades do Plano Diretor Municipal da CML é a Reabilitação Urbana, sendo que a maior parte do território está considerado como Área de Reabilitação Urbana – ARU.



Fig. 63. Planos de Pormenor - Campolide

Neste sentido, a zona de Campolide conta já com diversos Planos de Pormenor, que procuram repensar o espaço existente e reabilitá-lo, aproximando-o das necessidades urbanas, sociais e funcionais atuais, tendo em vista o crescimento económico do território.

### PP Avenida José Malhoa

Este plano, em vigor, compreende os terrenos adjacentes à Avenida que lhe confere o nome e pretende “*criar um novo percurso de peões equipado com zonas ajardinadas e estadias urbanas confortáveis*” (Relatório Final do PP, 2011, p.30), visto que esta zona é constituída, atualmente, maioritariamente, por edifícios terciários, sem grande ligação entre si, nem sentido de continuidade espacial.



Fig. 64. Plano de Pormenor Avenida José Malhoa

Desta forma, este plano permite colmatar as áreas existentes a consolidar, repensar a noção de conjunto e reaproximar este espaço do edificado maioritariamente residencial adjacente, ao mesmo tempo que interliga com os parques verdes aqui presentes, como o Jardim da Amnistia Internacional, a sul e a Praça de Espanha/Jardim da Fundação Calouste Gulbenkian, a nascente.

### PP Artilharia Um

Este plano, em vigor, compreende o quarteirão onde antigamente



funcionava o Quartel da Artilharia Um, mesmo no centro da freguesia de Campolide.

Esta zona encontra-se devoluta, considerada como espaço a consolidar, no meio do tecido consolidado, pelo que este plano consiste num projeto urbanístico, de estruturação do espaço, que pretende integrar os edifícios de interesse públicos existentes, como o antigo Hospital Militar, onde atualmente funciona o Instituto Geográfico Português e ainda o quarteirão da Praça de Campolide e da Valenciana.



Fig. 65. Plano de Pormenor Artilharia Um

Esta proposta prevê a introdução de edifício de habitação, comércio e serviços, ao mesmo tempo que facilita os acessos viários e pedonais, integrando-o no contexto urbano em que se insere e estabelece continuidades de arborização e espaço público, definidoras do lugar.

### **PP de Reabilitação Urbana do Campus de Campolide**

Este plano, em vigor, compreende a zona da Universidade Nova de Lisboa e do Estabelecimento Prisional de Lisboa.

Tal como já foi referido anteriormente, este terreno é constituído por equipamentos de grande relevância e sem qualquer conexão entre si, criando mesmo elementos de separação, para tornar clara esta separação funcional.



Fig. 66. Plano de Pormenor do Campus de Campolide

Neste sentido, este plano propõe utilizar o espaço entre os dois equipamentos para expansão do Campus Universitário, criar uma sucessão de espaços verdes e, na zona próxima do EPL e da Rua Marquês da Fronteira criar edificado hoteleiro e habitacional.

Este plano pretende reordenar o campus, de forma a melhorar as acessibilidades à zona envolvente, aumentar os serviços disponíveis e a capacidade de receber mais estudantes, funcionários e docentes. Propõe ainda a criação de novos acessos viários ao interior do espaço e ao edificado agora introduzido.

Apesar da melhoria significativa que este Plano confere à zona em intervenção, alguns dos seus elementos não tiram o maior partido desta oportunidade, como por exemplo alguns dos edifícios propostos junto ao atual EPL, que são bastante altos, tendo 6 a 8 pisos de altura, o que dificulta a interligação com este edificado de interesse público existente e mantém, até certo ponto, as barreiras existentes.

### Corredor Verde Estruturante do Vale de Alcântara



Fig. 67. Corredor verde estruturante do Vale de Alcântara

O PDM de Lisboa identifica a zona do Vale de Alcântara como fazendo parte do seu sistema de corredores verdes, sendo um potencial eixo de grande relevância, pelo que a CML tem um projeto de intervenção precisamente no Vale de Alcântara que procura responder à falta de qualidade deste espaço verde, concluindo a ligação pedonal e viária de Monsanto ao Rio Tejo.

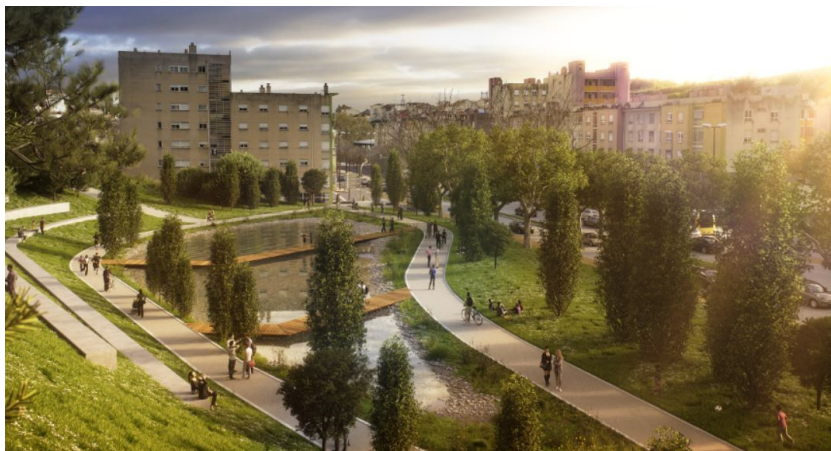
Abrangendo 13 hectares de terreno, ao longo de uma faixa de 3km e contemplando uma continuidade de espaços verdes, este projeto propõe a criação de um canal de água localizado no separador central da Avenida de Ceuta, que procura tirar partido da água processada pela ETAR existente e manter o eixo arborizado. Prevê ainda uma melhoria a nível de iluminação e de ligações transversais que procuram aproximar as duas margens do Vale.

Os espaços verdes propostos pretendem não só garantir a continuidade ecológica, mas criar espaços de recreio e lazer, nomeadamente na zona



junto ao Aqueduto das Águas Livres e no futuro Parque Urbano da Quinta da Bela Flor, por forma a potenciar ao máximo o sistema de vistas possível devido à morfologia acidentada do terreno.

Esta intervenção será desenvolvida ao longo de quatro segmentos, por forma a facilitar a sua execução: “Da Quinta do Zé Pinto à estação de Campolide”, “A envolvente do Aqueduto das Águas Livres”, “Novo Parque Urbano da Quinta da Bela Flor” e “Avenida de Ceuta” (CML).



Figs. 68-70. Corredor verde estruturante do Vale de Alcântara – Ambientes Propostos

## Corredor Verde de Monsanto

Para além do Corredor Estruturante do Vale de Alcântara, outro Corredor Verde assinalado pelo PDM de Lisboa e de grande relevância para Campolide, é o de Monsanto.

Este Corredor, que começou a ser desenvolvido em 1977 pelo Arquiteto Paisagista Gonçalo Ribeiro Telles, desenvolve a ligação ecológica entre Monsanto e o Parque Eduardo VII, passando pelo limite Norte da freguesia de Campolide.



Fig. 71. Corredor verde de Monsanto

Nos últimos anos tem sido feita uma aposta por parte da Câmara de Lisboa de implementação deste plano, através da criação de uma sucessão de espaços verdes, ao longo de 2,5 km de extensão e 51 hectares de terreno.

*“De Sul para Norte, o Corredor Verde de Monsanto é constituído pelas seguintes unidades: Avenida da Liberdade; Parque Eduardo VII; Jardim Amália Rodrigues (Alto do Parque); Ponte Ciclopedonal sobre a Rua Marquês da Fronteira (inaugurada em 2012); por uma zona de prado junto ao Palácio da Justiça com cerca de 1ha de prado biodiverso de sequeiro; parque de skates; duas áreas fitness; miradouros; Ponte Ciclopedonal “Gonçalo Ribeiro Telles”; Jardins da Amnistia Internacional; Parque Hortícola Jardins de Campolide; Parque de Recreio Infantil e Juvenil, e o Parque Urbano da Quinta José Pinto” (CML).*

Esta ligação encontra-se ainda reforçada pela criação de uma rede ciclável e pedonal, que se desenvolve ao longo de todo o percurso.

### 3.4. SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO

O desenvolvimento da zona de Campolide e a sua passagem de ambiente rural à realidade atual, está intrinsecamente ligado à introdução de infraestruturas e equipamentos no seu território.

Tendo esta localização central nas diversas redes estruturais da cidade, quer a nível de mobilidade, quer a nível de localização geográfica e funcional, a zona de Campolide apresenta grandes oportunidades, que não se encontram aproveitadas, tornando-se um território desfragmentado, maioritariamente residencial e com espaço expectante “restante” da introdução das infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, que criam uma separação física entre as suas duas margens.

Torna-se assim urgente repensar este espaço, otimizando-o, de forma a tomar o maior partido a nível de vivências que se poderiam criar e do estatuto que poderia ter como possível local de permanência, multifuncional e atrativo, no centro da cidade de Lisboa.



## IV . PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA

4.1 Estratégia Territorial

4.2 Revitalização da zona da UNL e EPL

4.3 Projeto Urbano

4.4. Síntese da proposta de intervenção





Tendo como ponto de partida a pesquisa teórica sobre a Reabilitação Urbana e a forma como este tipo de intervenção afeta o território nos seus diversos níveis e tendo percebido de que forma a zona de Campolide surge na cidade de Lisboa, assinalando as suas oportunidades e pontos de deficiência estrutural e funcional, é desenvolvida uma estratégia fundamentada de intervenção para este território.

Esta estratégia será assim desenvolvida em três fases de aproximação ao território, de um ponto de partida mais geral, até ao detalhe do objeto urbano proposto.

Neste sentido, a primeira parte deste capítulo compreenderá a visão geral para este território, nos diversos elementos e redes que o compõem, propondo formas de colmatar as falhas assinaladas anteriormente e otimizando o território. A segunda parte procurará focar-se na zona a reabilitar, marcada pela presença de equipamentos díspares, que mantém uma rutura física com o tecido urbano e as vivências existentes, na procura de o aproximar. Por fim, serão apresentadas as soluções a nível de organização funcional e espacial do edificado e espaço público propostos, com sugestões de materialidades, que serão tidos como exemplo do que se propõe para a visão estratégica geral.

## 4.1 ESTRATÉGIA TERRITORIAL



. CRIAÇÃO REDE ESPAÇOS PÚBLICOS  
. REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES



. CRIAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES NA CIDADE  
. INTRODUÇÃO DE NOVOS USOS



. REMOÇÃO DO ESTABELECIMENTO PRISIONAL  
. CONTINUIDADES DE ESPAÇO PÚBLICO E PERCURSOS

Com a oportunidade de valorização da zona de Campolide criada pela CML, com a aposta na sua Reabilitação Urbana, através dos diversos Planos de Pormenor em vigor e a procura de implementação dos Corredores Verdes do Vale de Alcântara e de Monsanto, torna-se essencial repensar o território existente e definir medidas de otimização das estruturas existentes.

Neste sentido, propõe-se a **Consolidação Urbana** deste território, focada nos grandes espaços expectantes e devolutos, ligados a equipamentos e infraestruturas existentes, como pontos importantes para **criação de centralidades** na zona de Campolide, que permitirão que esta deixe de ser apenas um ponto de passagem, mas que agregue funções e usos capazes de gerar atratividade e a permanência de utilizadores.

Estas centralidades e o respetivo aumento de utilizadores associado, pretendem não só melhorar o espaço físico em que se encontram, mas também beneficiar toda a freguesia, nos seus diversos níveis, como a nível económico e de vivências, tendo um impacto no território.

Os espaços identificados para introdução destas centralidades, são assim a zona junto à Estação Ferroviária de Campolide e a zona da UNL e EPL. Estas zonas estão diretamente associadas com o Corredor Verde de Monsanto e os espaços deste já intervencionados, contudo, atualmente, são espaços desorganizados, desatualizados e a necessitar de uma visão de conjunto, que permita aproximá-los das realidades atuais do território.

Esta intervenção pretende ainda, com a criação destas centralidades, colocar a zona de Campolide no mapa Universitário e Turístico de Lisboa, expandindo o eixo turístico para norte, quebrando a barreira existente junto à Rua Marquês da Fronteira e recuperando a antiga ideia de prolongamento da Avenida da Liberdade e Parque Eduardo VII, a nível da sua função de recreio e lazer, para norte.

Como ponto de partida para esta intervenção, foi revista a rede de metropolitano de Lisboa e a criação prevista de novas estações nesta zona, repensando a localização destas e do traçado da própria linha, pois considera-se que, para tornar Campolide um espaço central na Cidade, com capacidade de gerar atração diária, é **essencial criar uma rede de transportes públicos**, que seja eficaz e responda às necessidades

Figs. 72-74. Estratégia de Intervenção

existentes.

Assim, considerando que a Estação de Campolide é um ponto fundamental na estrutura de mobilidade da cidade e desta zona em particular, propõe-se a **criação de uma interface de transportes** nesta localização, que se agregue à Estação Existente e interligue à zona de Paragem de Autocarros, através de um novo edifício, que terá também uso comercial.

Entende-se que ao prolongar a linha vermelha do Metropolitano de Lisboa, conforme está previsto, não se deverá ainda deixar passar a oportunidade de juntar também este modo de transporte à nova Interface, pelo que se propõe um desvio na linha, que passe pelas duas zonas de intervenção, apoiando e dinamizando estas novas centralidades e consolidando a rede de transportes, tirando o máximo partido da 1ª estação da Margem Norte do Tejo. Prevê-se então a relocação da estação prevista em Campolide e a adição de uma 2ª estação (Interface), antes de seguir para a Estação prevista nas Amoreiras.

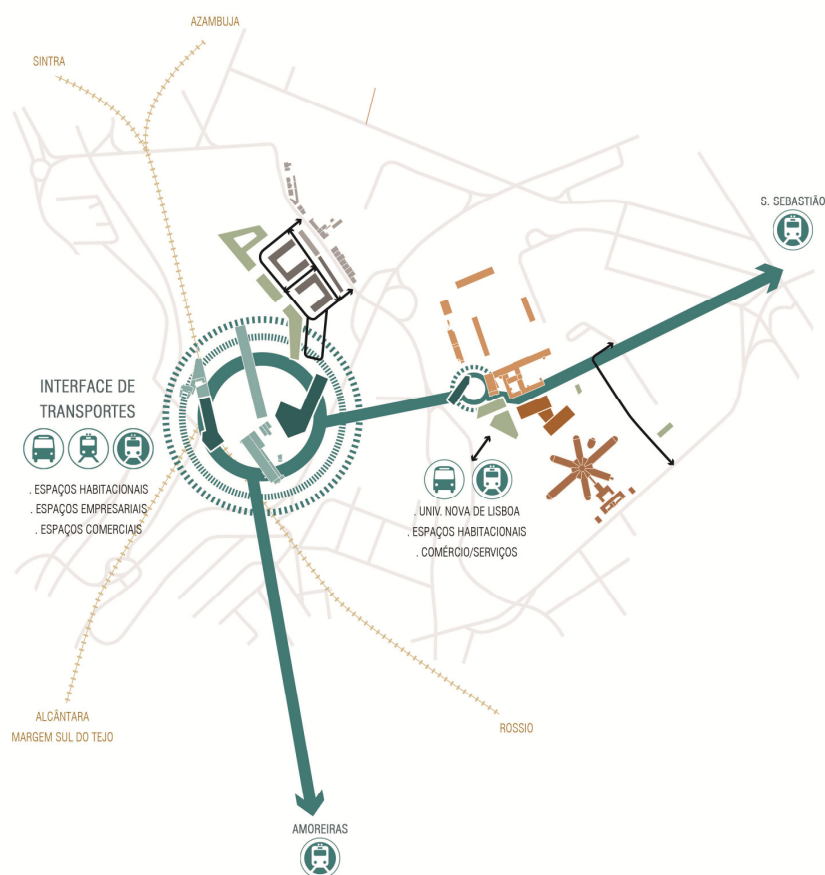


Fig. 75. Linha do Metropolitano Proposta e usos associados

Ao prolongar a linha vermelha por este novo traçado proposto foi necessário realizar um estudo da sua viabilidade, devido à morfologia do terreno por onde passa e a capacidade de vencer as cotas do terreno de uma infraestrutura deste tipo. Neste sentido, contando com uma inclinação máxima de 4%, para conseguir as altimetrias necessárias, parece possível uma intervenção deste género, considerando que já se encontra previsto o prolongamento desta linha pelo Metropolitano de Lisboa e as vantagens que esta alteração poderia trazer em termos de criação do Interface e das implicações que este teria para Campolide.

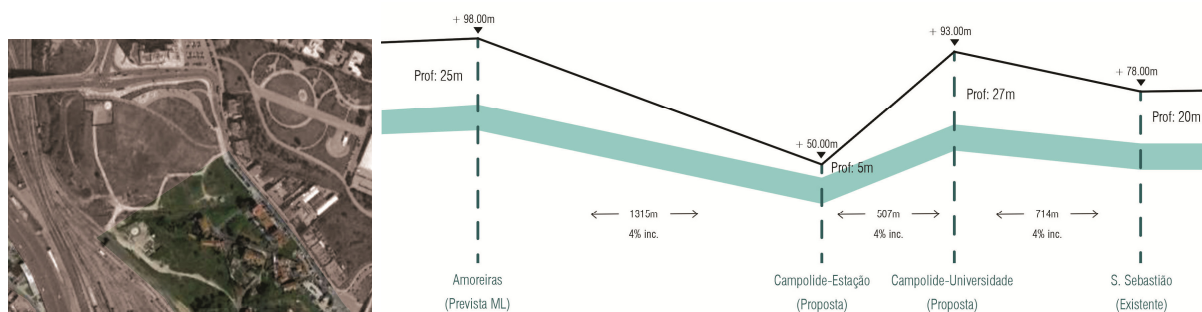


Fig. 76. Viabilidade da Linha do Metropolitano Proposta



Fig. 77. Zona da Estação de Campolide  
– Situação Existente

Passando a uma melhor explicação das intervenções nas duas zonas identificadas anteriormente, importa referir de que forma estas são introduzidas, quais as necessidades existentes em cada espaço e de que forma estas terão um impacto positivo no espaço urbano em que se encontram.



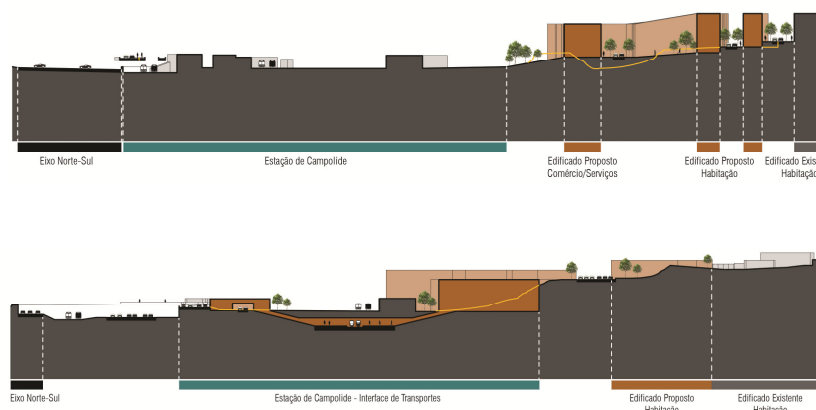
Fig. 78. Zona da Estação de Campolide  
– Proposta de Intervenção

Na **zona da Estação de Campolide**, associada à nova Interface de Transportes, pretende-se reabilitar o terreno entre a Rua de Campolide e o limite do espaço público reabilitado pela CML para o Corredor Verde de Monsanto.

Esta intervenção propõe a demolição do Bairro do Tarujo e de todo o edificado devoluto e sem condições de habitabilidade e utilização e introduzindo novo edificado habitacional, de forma a realojar os habitantes e a trazer nova população residente para o local.

Propõe-se ainda a introdução de edificado para uso de escritórios, comércio e serviços, que fazem a transição física e funcional entre a linha ferroviária e a área habitacional, aumentando a população diária do espaço, as vivências existentes e melhorando a economia local como um todo.

De forma a criar uma proteção ambiental, visual e acústica às infraestruturas viárias e ferroviárias, prevê-se ainda a utilização de uma zona arborizada, que faça esta transição de uma forma muito mais suave e agradável do que existe atualmente e que se integre num conjunto de espaços verdes e espaços públicos previsto para a zona, que dinamiza as vivências do edificado proposto e se integra no prolongamento do Jardim da Amnistia Internacional e dos espaços verdes do Corredor Verde de Monsanto que, deste modo, se ramificam para o interior do tecido urbano existente.



Figs. 79-80. Secções esquemáticas da Intervenção Proposta

Esta intervenção pretende que a zona deixe de ser um local de passagem e que passe a ser um local de permanência, nas diversas fases do dia, tirando partido dos espaços e vivências criados e tendo o apoio de uma boa rede de transportes, em que o próprio edifício e o seu sistema de corredores, possibilita o atravessamento nas diversas altimetrias do terreno e as passagens por baixo da linha ferroviária e por cima do Eixo Norte-Sul, dando também acesso à zona habitacional da margem esquerda das infraestruturas.

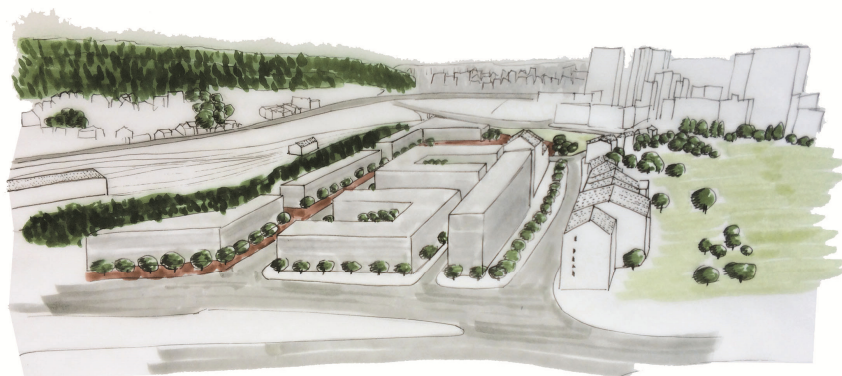
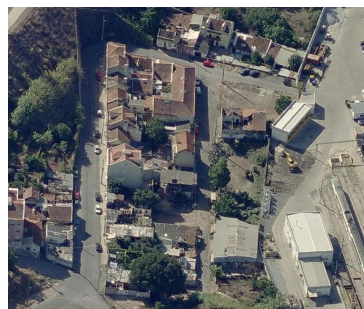


Fig. 84. Proposta de Intervenção – Zona da Estação de Campolide



Figs. 81-83. Situação do edificado existente



## 4.2 REVITALIZAÇÃO DA ZONA DA UNL E EPL

O segundo terreno de intervenção é a **zona entre a Universidade Nova de Lisboa e o Estabelecimento Prisional de Lisboa**, tendo como limites a poente e nascente, respetivamente, a Avenida Miguel Torga e o Corredor Verde de Monsanto.

Nesta zona a principal problemática encontrada, tal como referido anteriormente é a desfragmentação existente neste espaço marcado por equipamentos de grande porte, que pouca ou nenhuma ligação funcional têm entre si, como a UNL, o EPL, o Tribunal e Esquadra da Polícia, os depósitos de água da EPAL e um condomínio habitacional privado junto à Av. Miguel Torga.

Estas diferenças funcionais fazem com que os edifícios estejam orientados “de costas” uns para os outros, quebrando qualquer tentativa de ligação entre si, sendo que os espaços entre o edificado se encontram como espaço expectante, com edificado devoluto e marcado pela presença de sucessivos parques de estacionamento desorganizado.

Esta situação faz com que este seja um espaço muito fechado em si próprio, que não procura obter relações com a população residente nem com os espaços públicos e de recreio envolventes.

O objetivo principal da intervenção neste espaço é a procura de **quebrar as barreiras existentes, estabelecendo ligações necessárias à vivência do espaço** e procurando que não só as pessoas de fora, mas mesmo os moradores da freguesia de Campolide possam e desejem utilizar este espaço.

Para isto, propõe-se a necessária **relocalização do EPL** para fora do centro urbano da cidade, visto que as instalações já não dão resposta ao número de presos existente e que este uso, nesta localização, deixou de fazer sentido e abrindo o espaço ocupado por este equipamento encerrado entre si, ao público, removendo as suas barreiras físicas, tal como foi realizado em Vigo e Estocolmo, nas prisões em desuso, que passaram a ser utilizadas como equipamento cultural da cidade e estabelecimento hoteleiro.



Figs. 85-87. Situação do edificado existente

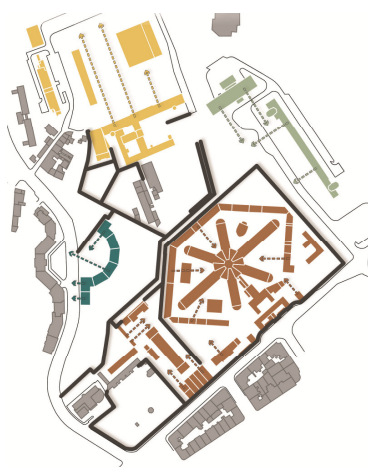


Fig. 88. Organização do edificado existente, orientado sobre si próprio

Este cenário de realocação do EPL, apesar de viável, será algo a longo prazo, pelo que a estratégia de intervenção neste espaço se desenvolve em duas fases, sendo que a primeira se desenvolve considerando a presença do EPL e a segunda será a expansão do desenho urbano da 1ª fase, através do espaço deixado livre por este equipamento, reabilitando o seu edificado de interesse histórico e patrimonial.

Neste sentido, a estratégia para esta zona passa pela utilização **dos espaços expectantes do interior do quarteirão, como espaços de recreio e lazer**, que procuram expandir o Corredor Verde de Monsanto para o seu interior e estabelecendo a ligação entre o Parque Eduardo VII e a zona do Colégio de Campolide, onde se encontra a UNL. Esta ligação futuramente irá incluir a retirada dos muros da prisão e o aumento da permeabilidade existente na Rua Marquês da Fronteira, facilitando a livre transição entre ambientes diversos, entendendo que estes usos não deverão ser encerrados nos seus próprios limites, mas conviver entre si.



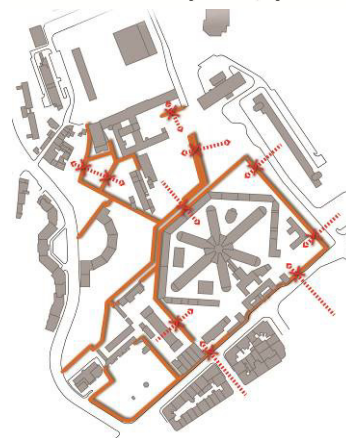
Fig. 89. Quebra das barreiras existentes

Estes espaços verdes serão parte integrante das novas funções propostas, que pretendem apoiar o crescimento do Campus Universitário existente, através do aumento dos serviços universitários aqui estabelecidos e **criando um Pólo Universitário no centro da cidade de Lisboa**, intervenção esta que se integra na tendência atual de criar *Revitalizing Master Plans* para as Universidades existentes.

Com a retirada da função prisional do edificado do EPL, este edifício será todo reabilitado de acordo com as suas características formais e estéticas, mas servindo de apoio à UNL, através da criação de salas de aula, zonas de biblioteca, restauração, zonas de arquivo e serviços, que pretendem, tal como em Vigo, enaltecer as características do edifício existente e respeitar a sua História, ao mesmo tempo em que este é adaptado aos aspetos práticos e funcionais das suas novas funções.

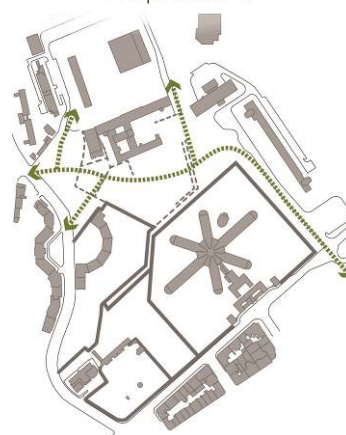
Com o objetivo de **dedicar este espaço maioritariamente ao uso**

- QUEBRAR BARREIRAS EXISTENTES
- . Retirar muros existentes
  - . Abrir o espaço urbano para o exterior
  - . Facilitar a utilização do espaço



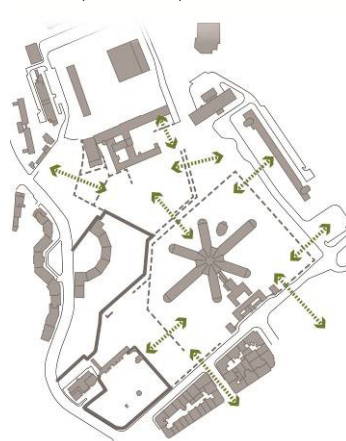
#### 1ª FASE INTERVENÇÃO

- . Reabilitação do espaço expectante existente
- . Estabelecer ligações da Av. Miguel Torga para o interior do quarteirão, até ao Tribunal e Parque Eduardo VII



#### 2ª FASE INTERVENÇÃO

- . Reabilitação do edifício prisional
- . Retirar os muros existentes junto à Rua Marquês da Fronteira
- . Expandir o Campus Universitário



Figs. 90-92. Estratégia de Intervenção – Permeabilidades propostas

**pedonal**, não se propõem vias de acesso automóvel ao seu interior, à exceção do redesenho da via que liga ao Tribunal, por razões de ordem prática e funcional.

Neste sentido, **serão criados dois grandes parques de estacionamento subterrâneo** que procuram dar resposta a todos os lugares que se situam, atualmente, à superfície, garantindo que não se empobrece a resposta às necessidades funcionais existentes e facilitando o acesso e permanência dos visitantes a este lugar. Estes parques serão situados nas zonas de entrada do espaço, situando-se um junto à Rua Marquês da Fronteira e outro na Avenida Miguel Torga.

Localiza-se ainda, junto ao parque de estacionamento da Av. Miguel Torga a segunda **estação de metro** proposta na zona de Campolide, que se considerada essencial ao desenvolvimento deste espaço e ao seu papel como Centralidade capaz de atrair utilizadores.

Para além dos usos propostos ligados ao espaço universitário, propõe-se ainda a introdução de edificado habitacional, junto à Travessa Estevão Pinto, na localização onde se propõe demolir edificado habitacional devoluto; edificado de comércio e serviços, bem como restauração, associados às zonas de espaço público criadas e a que lhe dão resposta, bem como associados à estação de metro proposta; edificado de escritórios e espaços de *co-working*, junto à zona do Colégio de Campolide; e edificado de apoio ao serviços do tribunal, que veem compensar, de certa forma, os edifícios de fraca qualidade demolidos, situados junto à Esquadra da PSP, como o do Núcleo dos apoiantes do Palácio da Justiça e que agora se encontram numa nova localização, privilegiada, junto à Rua Marquês da Fronteira.

O espaço proposto na intervenção, prevê, na sua maioria, ser um **espaço multifuncional**, de apoio a diversos tipos de uso e que possibilita a vivência por parte de diversos tipos de utilizadores, procurando melhorar na generalidade os serviços e ambientes disponíveis na freguesia de Campolide.

Para a implementação deste projeto de reabilitação do espaço existente importa ainda entender o tipo de impacto que uma intervenção deste tipo teria, em termos de custos/benefícios na zona em que se insere, de forma a perceber se o projeto seria viável em termos financeiros. Para este estudo foi considerada apenas a 1ª fase de intervenção.



Fig. 93. Intervenção viária e funcional proposta



## CUSTOS

Centro Custo	Item	Unidade	Valor Unit. (em €)	Quantidade	Valor Global (em €)	% Valor Global
Estudos e Projetos	Estudos topográficos e geotécnicos	vg	10.000€	1	10.000,00€	0,0%
	Projetos de urbanização e edificação	% custo global urb. + edif.	3%	25.495.332,02	764.860,00€	2,9%
	<b>Sub-Total</b>				<b>774.860,00€</b>	<b>2,9%</b>
Urbanização	Movimento de terras	M³	10€	97.594,00	975.940,00€	3,7%
	Vias e Estacionamento	M²	100€	8.839,89	883.989,00€	3,4%
	Passeios/Áreas maioritariamente pedonais	M²	50€	35.330,91	1.766.545,50€	6,7%
	Áreas Verdes	M²	40€	9.648,31	385.932,40€	1,5%
	Taxa de Urbanização	M² ABC	7€	17.815,96	124.711,70€	0,5%
	<b>Sub-Total</b>				<b>4.137.118,60€</b>	<b>15,7%</b>
Edificação	Construção/Uso Residencial	M²	800€	1.459,98	1.167.984,00€	4,4%
	Construção/Uso Terciário	M²	500€	15.545,98	7.772.990,00€	29,6%
	Estacionamento em cave	Unidade	15.000€	810	12.120.000,00€	46,3%
	Taxas e Licenças de Edificação	M² ABC	15€	17.815,96	267.239,40€	1,0%
	<b>Sub-Total</b>				<b>21.358.213,40€</b>	<b>81,3%</b>
<b>TOTAL</b>					<b>26.270.192,00€</b>	<b>100%</b>

## RECEITAS

Centro Custo	Item	Unidade	Valor Unit. (em €)	Quantidade ABC	Valor Global (€)	% Valor Global
Vendas de Produto	Venda de ABC de Habitação	M²	1.800€	1.459,98	2.627.964,00€	8,6%
	Venda de ABC de Terciário	M²	1.800€	15.545,98	27.982.764,00€	91,4%
	<b>Sub-Total</b>				<b>30.610.728,00€</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>					<b>30.610.728,00€</b>	<b>100%</b>

<b>RESULTADO</b>	<b>+ 4.340.536,00 €</b>
------------------	-------------------------

Tabela 01. Tabela de custos e receitas

Neste caso, o saldo final é positivo, tendo um lucro de receitas no valor de cerca de 4.300.000€ (quatro milhões e trezentos mil euros), o que torna a intervenção viável, contudo, o maior benefício será a qualidade urbana que será conferida ao espaço, o que a longo termo poderá levar a novos investimentos neste local e a **melhorar progressivamente a economia local**.

Parcela	Área (m²)	Área (%)	ABC Potencial (m²)	ABC Prevista (m²)	Saldo ABC Construção (m²)	Custos Urbanização Potenciais (€)	Custos Urbanização Previstos (€)	Saldo Custos Urbanização (€)	DAC	DCC
CML	5.396,87	6,96%	1.183,31	0,00	- 1.183,31	287.870,42€	315.236,10€	+ 27.365,68€	1.183,31	0,00
UNL	22.189,98	28,61%	4.865,36	9.947,66	+ 5.082,30	1.183.619,16€	955.888,22€	- 227.730,94 €	4.865,36	9.947,66
Proprietários Privados	3.421,24	1,98%	750,14	1.946,64	+ 1.196,50	182.489,81€	105.205,58 €	- 77.284,23€	750,14	1.946,64
Paróquia	1.539,53	1,98%	337,56	0,00	- 337,56	82.118,92€	30.366,00€	- 51.752,92€	337,56	0,00
Ministério da Justiça	45.013,29	58,04%	9.869,59	5.111,66	- 4.757,93	2.401.020,31€	2.730.422,72€	+ 329.402,41€	9.869,59	5.111,66
<b>TOTAL</b>	<b>77.560,91</b>	<b>100%</b>	<b>17.005,96</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.137.118,60€</b>	<b>0</b>	<b>17.005,96</b>		

Tabela 02. Perequação

Quanto aos terrenos utilizados para a intervenção, propõe-se um acordo entre as entidades interessadas na área em estudo que, a médio ou longo prazo, beneficiem da intervenção. Assim, neste caso, as entidades presentes são a Universidade Nova de Lisboa, que beneficia do aumento e melhoria significativa das suas instalações, a CML, o Ministério da Justiça, a Paróquia de Campolide e Proprietários Privados, que beneficiam da melhoria na qualidade e capacidade de vivência deste espaço e que serão realojados, podendo ter direito a uma parte das receitas pela cedência de terreno de construção.

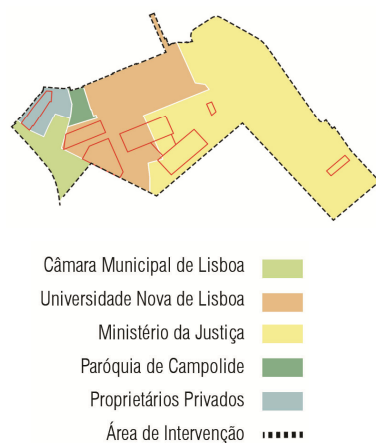


Fig. 94. Cadastro

Numa segunda fase de intervenção, as alterações serão realizadas a 100% na zona pertencente ao Ministério da Justiça, com a reabilitação do edifício prisional e da zona envolvente, que deverá dar continuidade às redes implementadas na primeira fase. Esta alteração trará em termos edificados, um grande aumento da ABC proposta, que virá beneficiar maioritariamente a UNL, contudo, em termos de arranjos exteriores e de vivência do espaço, esta alteração terá impacto a todos os níveis, pelo que virá beneficiar todos os proprietários envolvidos e a população de Campolide em geral, mesmo que indiretamente.

### 4.3 PROJETO URBANO

O projeto urbano foca-se principalmente na **escala humana**, procurando desenvolver espaços e percursos sobretudo para o peão que utiliza o espaço e facilitar a deslocação a pé neste espaço.

Aproximando a intervenção à zona específica enquadrada entre a UNL e o atual EPL, procura-se a reabilitação urbana desta zona e a sua integração na área envolvente.

Apesar da demolição proposta do edificado devoluto existente nesta zona, a proposta prevê manter o carácter morfológico deste espaço, tentando **manter a sua identidade**, ao mesmo tempo que intervém nos pontos necessários para facilitar a permeabilidade e as deslocações.

A já referida intenção de não propor acessos viários no interior do espaço, permite que este não se mantenha uma zona fracionada, como atualmente, mas tornando-se um **espaço de recreio coeso e multifuncional**, sendo que o sistema de estacionamento proposto permite manter o acesso viário funcional, sem interferir na utilização do espaço pelos seus utilizadores.

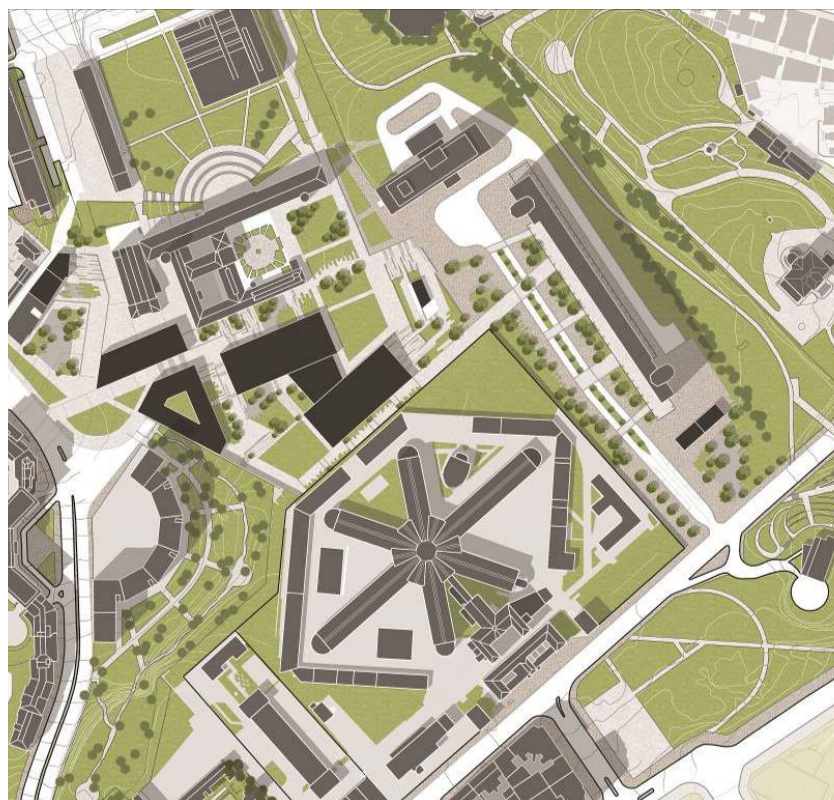


Fig. 95. Proposta de Intervenção – Campus Universitário

A permeabilidade proposta no espaço entre os dois equipamentos permite **melhorar os acessos e as vivências do espaço a tardoz do Colégio de Campolide**, que atualmente se encontrava completamente abandonado, sendo que o espaço universitário se desenvolvia unicamente na sua relação com o espaço orientado a norte, em direção à Av. Calouste Gulbenkian. Estas “traseiras” passam assim a ter a mesma importância para o funcionamento do Campus, como o restante, o que, por si só, potencializa o crescimento da Universidade e a sua capacidade de receber alunos e docentes.

Sendo este um espaço com variações de altimetria de cerca de 25m, atualmente resolvidas através de taludes, que criam barreiras físicas no espaço, a forma proposta para resolução destas diferenças de altura, respeitando o terreno existente, é a **criação de um sistema de patamares**, composto por escadas e rampas, que suportam a mobilidade pedonal e ciclável deste espaço, ao mesmo tempo que criam, através do seu desenho, espaços públicos e espaços verdes de estar e lazer.

Estes espaços verdes de qualidade interligam-se com o sistema do Corredor Verde de Monsanto e pretendem dar resposta à falta existente de espaços deste género no local.

O sistema de patamares proposto aproveita ainda as diferenças de cotas do terreno para a **criação de frentes edificadas**, de comércio e restauração, que se integram de forma natural no ambiente existente e ajudam a delimitar, moldar e criar o espaço. Este modelo de edificado permite criar frentes envidraçadas, que transmitem luz natural ao interior dos edifícios e ajudam a criar espaços mais interessantes e dinâmicos, ao mesmo tempo que criam ainda, ao nível dos pisos superiores, zonas de estar e lazer.

Para além deste tipo de edificado, é proposta ainda a introdução de habitação, um equipamento desportivo e espaços de escritórios, que poderão ser utilizados num sistema mais ligado ao ambiente universitário de criação do próprio emprego e de utilização do espaço por vários profissionais, de forma a reduzir o custo das instalações – *co-working*.

Estes novos usos pretendem servir não só o contexto universitário e atrair novas deslocações diárias a este espaço, mas também servir os habitantes residentes na freguesia, melhorando a sua vivência.

Neste contexto, o **equipamento desportivo** proposto possui a capacidade de servir esta multitude de utilizadores. Atualmente não existe este tipo de equipamento, sendo que a única opção é a utilização do equipamento desportivo da Polícia Municipal, apenas acessível ao público na parte da tarde.

Este edifício, de forma a adaptar-se ao terreno em que se encontra, desenvolve-se em três corpos diferente, assentes em diferentes cotas, estabelecendo diversas situações e contextos de aproximação à rede de percursos e espaços públicos.

O corpo central, mais pequeno, tem a função de servir de acesso ao edifício que, de igual modo, é feita a dois níveis diferentes, consoante o percurso que o utilizador fizer e faz a distribuição funcional do edifício. Neste corpo encontram-se ainda os balneários e as áreas técnicas. Nos dois corpos laterais encontram-se a zona da piscina e o pavilhão gimnodesportivo, com campos e salas de desporto.

No espaço público que se situa na cota mais elevada do edifício, onde se encontram os acessos às bancadas, é criada ainda uma zona de desporto exterior, com apoio do edifício, mas que permite a utilização deste espaço ao ar livre, num contexto mais livre e de lazer. Este espaço encontra-se ainda apoiado por uma zona de restauração.

Junto à entrada do espaço pela Av. Miguel Torga, cria-se uma praça, que dá acesso ao interior do espaço por duas ligações.

A primeira ligação interliga-se com a zona de saída da estação de Metro proposta e com o **edificado habitacional proposto**, sendo que se cria um acesso direto desta zona para a zona do Colégio de Campolide e da Igreja do Colégio da Nossa Senhora de Campolide. Este edificado habitacional possui duas frentes, uma para a praça, com a introdução de espaços de comércio no piso inferior e outra para o espaço universitário, vencendo o desnível do terreno.

A segunda ligação é feita pelo percurso entre dois edifícios, na direção do equipamento desportivo e da fachada tardoz do Colégio de Campolide. Estes são os dois edifícios de **espaços de escritórios e co-working**, distribuem-se ao longo de três pisos, resolvendo assim os 7m de diferença de altura existentes e o edifício mais próximo do complexo habitacional

existente, contém nos seus pisos inferiores o parque de estacionamento subterrâneo. Este edifício possui um pátio verde interior, que garante a entrada de luz ao edifício e ao parque de estacionamento, sendo que os seus pisos superiores se desenvolvem numa espécie de galeria, que avança e recolhe, ao longo deste pátio central.

Na zona junto ao Palácio da Justiça desenvolve-se um novo acesso viário a este espaço, sem zonas de estacionamento e que se integra no espaço urbano e pedonal, de forma a criar o menor impacto possível, mas mantendo o seu papel funcional. No fundo deste corredor desenvolve-se uma praça de inversão de sentido e de estadia breve para largada e passagem de passageiros.

Este redesenho do espaço viário permite a criação de zonas de estar, bem como de zonas de espera e convivência para os utilizadores do tribunal, onde atualmente apenas se encontram lugares de estacionamento, permitindo a expansão do tipo de uso existente no Parque Eduardo VII, **não quebrando assim o eixo turístico existente, mas potenciando a sua continuação.**

Numa segunda fase de intervenção, em que já não se encontra presente o EPL, **as definições estratégicas evidenciadas na primeira fase serão alargadas a este espaço**, sendo que ao respeitar o terreno existente, permite-se a continuação tranquila da expansão do sistema de espaços e percursos, sem a necessidade de criação de novas barreiras físicas a substituir os muros prisionais.

A reabilitação deste edifício não terá apenas o objetivo de o otimizar, mas sim de o **utilizar como parte integrante do espaço em que se insere** – o Campus Universitário – ganhando nova vida, agora numa função muito mais positiva e de criação de futuro, o que será uma mudança bastante agradável para um edifício prisional.

#### 4.4. SÍNTESE DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A estratégia de intervenção foca-se na consolidação e reabilitação dos grandes espaços expectantes e desajustados da freguesia de Campolide, aproveitando-o para os reintegrar na estrutura urbana e de vivências em que se inserem, servindo como elementos de expansão da estrutura de Corredores Verdes Estruturantes da cidade de Lisboa, para o interior desta malha urbana.

Estes dois espaços passam a servir como novas centralidades multifuncionais na cidade, capazes de gerir atração e potenciar a economia global do território. As funcionalidades propostas serão ainda apoiadas por uma intervenção ao nível do transporte público, redesenhando o eixo de prolongamento da linha vermelha do Metropolitano de Lisboa, de forma a facilitar o acesso a esta zona e gerar fluxos de pessoas.

Ao nível do projeto urbano, a intervenção foca-se na quebra das barreiras físicas e funcionais existentes, criando um *Master Plan* para o Campus Universitário da UNL, que pretende repensar o espaço em que se insere, partindo da oportunidade criada pela retirada do equipamento prisional existente e a Reabilitação do seu edificado. Este Plano, tal como os realizados para a Universidade do Texas, nos EUA e a Universidade de Curtin, na Austrália, pretende apoiar o crescimento da Universidade, ao mesmo tempo que promove a mobilidade pedonal e as redes de espaço público, repensando a mobilidade viária, de forma a aproximar o território à população que o frequenta.





## V . CONCLUSÃO



Numa altura em que o planeamento urbanístico se afasta, cada vez mais, do pensamento tido nas últimas décadas, de expansão contínua da cidade consolidada e procura o repensar da cidade existente, a Reabilitação Urbana torna-se um tipo de intervenção imprescindível, como ferramenta de otimização do existente a diversos níveis, desde o edifício particular, até áreas de carácter expectante existentes deixadas, por exemplo, pela introdução de infraestruturas de grande porte na cidade, pelo abandono de equipamentos existentes, ou pelo simples desajuste entre usos e necessidades atuais.

Este tipo de intervenção deverá partir de uma análise cuidada do território, numa procura de perceber as dinâmicas e vivências existentes nos espaços e se estas se adequam às realidades da sua população, permanente ou de visita. Deverá ainda partir de um entendimento entre entidades privadas e públicas, de forma a levar a cabo estas operações, com políticas que apoiem este tipo de intervenção e facilitar a sua implementação.

A Reabilitação Urbana das cidades deverá ainda estar associada a uma visão económica e estratégica geral, que procure perceber o território como um todo e de que forma cada intervenção pode influenciar o seu desenvolvimento, pois este tipo de intervenção cria uma oportunidade que, se bem aproveitada, poderá trazer grandes benefícios e potenciar as oportunidades de crescimento.

Apesar de estas constantes intervenções de potencialização estarem a ser realizadas de diversos modos e em diversos contextos, têm elementos em comum, como a procura de reabilitação dos elementos arquitetónicos típicos do edifício, dando-lhes destaque; a aproximação dos equipamentos públicos e privados ao tecido urbano em que está inserido, aproximando-o da população; a reestruturação de áreas pouco utilizadas, integrando-as na rede de espaços públicos e verdes das cidades.

Deste modo, uma intervenção desta natureza não poderá partir de um modelo *standard* utilizado em todas as situações, mas terá sempre de ser muito bem adaptada ao objeto de estudo, procurando enaltecer os aspetos que lhe são inerentes e que fazem com que tenha potencial para ser objeto de intervenção, quer por si próprio, quer pelo seu papel na visão estratégica do local.

Concluindo que uma intervenção deste género num espaço urbano de certa dimensão, como a zona de Campolide, necessita abordar múltiplos aspetos, como os diversos tipos de mobilidade, as atividades económicas e a rede de espaços públicos, de forma a ser bem-sucedida e sustentar a visão estratégica para o território, procurou-se estabelecer uma proposta para esta zona.

Esta proposta, desenvolvida ao longo de diferentes escalas de desenvolvimento urbano, foca-se na consolidação deste território e dos espaços urbanos expetantes deixados pela introdução de grandes infraestruturas e equipamentos e na criação de espaços com capacidade de atração e permanência suficientes, para que permaneçam na rede turística e funcional da cidade de Lisboa, o que viria acelerar o desenvolvimento deste território e potenciar as vivências que aqui se vivem diariamente.

Neste sentido, não sendo possível definir um modelo de intervenção deste tipo, possível de aplicar em todas as situações, procurou-se estabelecer parâmetros e prioridades de análise e intervenção que deverão ser sempre tidos em conta, de forma adaptada às necessidades específicas de cada objeto de intervenção.





## BIBLIOGRAFIA





## P u b l i c a ç õ e s

AAVV. (2004). **Lo Urbano en 20 autores contemporaneos.** (Á. M. Ramos, Ed.) Barcelona: Edicions UPC SL.

Bareither, H. & Schillinger, J. (1968). **University Space Planning.** University of Illinois Press.

Bohigas, O. (2004). **Contra la incontinencia urbana. Reconsideracion moral de la arquitectura y la ciudad.** Barcelona: Electa.

Brandão, P. (2011). **O sentido da cidade - ensaios sobre o mito da IMAGEM como ARQUITETURA.** Rolo & Filhos II,S.A.

Brown, D. (1974). **Introduction to Urban Economics.** New York: Academic Press, Inc.

Busquets, J. & Correa, F. (2007). **Cities X Lines: a new lens for the urbanistic project.** Harvard University - Graduate School of Design: Nicolodi Editore.

Coulson, J., Roberts, P. & Taylor, I. (2011). **University Planning and Architecture - The Search for Perfection.** Oxon: Routledge.

Coulson, J., Roberts, P. & Taylor, I. (2015). **University Trends - Contemporary Campus Design.** Oxon: Routledge.

Cullen, G. (2010). **Paisagem urbana.** Lisboa: Edições 70.

**Escolas Secundárias - Reabilitação.** (2009). Caleidoscópio.

**Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa - 2011/2024.** (2011).  
Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

**Estratégias de Reabilitação de Centros Históricos.** (2000). **1º Forum Internacional de Urbanismo 1999. 4.** Vila Real: UTAD e URBE.

Gracia, F. (2001 [1992]). **Construir en lo Construido. La arquitectura como modificacion.** Editorial Nerea, S/L.

Hirsch, W. (1973). **Urban Economic Analysis.** Los Angeles: Tata McGraw-Hill.

Jacobs, J. (1961). **The Death and Life of Great American Cities.** Nova-Iorque: Random House.

Jacobs, J. (1970). **The Economy of Cities.** New York: Vintage Books.

Lynch, K. (2010). **A boa forma da cidade.** Lisboa: Edições 70.

Norberg-Schulz, C. (1992). **Genius Loci.** Milano: Genius Loci.

Paiva, J., Aguiar, J. & Pinho, A. (2006). **Guia Técnico de Reabilitação Habitacional.** Lisboa: INH/LNEC.

Pereira, L. (1987). **Reabilitar o urbano ou como restituir a cidade à estima pública.** LNEC.

Rogers, R. & Gumuchdjian, P. (2001 [1997]). **Cidades para um pequeno planeta.** Barcelona: Gustavo Gili.

Rypkema, D. (1992). **Rethinking Economic Values.** Em A. J. Lee, *Past meets Future - Saving America's Historic Environment.* Washington, D.C.: The Preservation Press - National Trust for Historic Preservation, p.p. 205-211.

Sequeira, A. (1999). **Caracterização e avaliação do mercado da manutenção e reabilitação de edifícios e da conservação do património arquitectónico em Portugal.** G.E.Co.R.P.A.

Serdoura, F. (2008). **A emergência de novas centralidades: O caso de Lisboa.** *Revista Minerva - Pesquisa & Tecnologia*, 5, p.p. 187-196.

Sola-Morales y Rubio, M. (1997). **Las Formas de Crecimiento Urbano**. Barcelona: Ed. UPC.

Solà-Morales, I. (2009). **Terrain Vague. Quaderns nº 212, 212**. p.p. 123-132. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SL

Tim, H., Taner, O. & Steven, T. (1996). **Revitalizing Historic Urban Quarters**. New York: Routledge.

Arroteia, J., Portas, N. & Toussaint, M. (2000). **Universidade de Aveiro. Arquitetura e Urbanismo**. Lisboa: White & Blue.

Couceiro, J. (1998). **Urbanidade e Património**. Lisboa: IGAPHE.

Venuti, G. (1981). **Urbanismo y austeridad**. Madrid: Siglo Veintiuno.

## W e b s i t e s   c o n s u l t a d o s

### **Arquivo Municipal de Lisboa Online**

Disponível em: <http://arquivomunicipal2.cm-lisboa.pt/>

### **Câmara Municipal de Lisboa**

Disponível em: [www.cm-lisboa.pt](http://www.cm-lisboa.pt)

### **DGPC – Direção Geral do Património Cultural**

Disponível em: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/>

### **Junta de Freguesia de Campolide**

Disponível em: <http://www.jf-campolide.pt/>

### **Monumentos Campolide**

Disponível em: [http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA/Search.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2](http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA/Search.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2)

### **Os Campos de Lisboa**

Disponível em: <https://kmepalavras.com/2011/12/05/os-campos-de-lisboa-1/>

### **Restos de Coleção – Colégio de Campolide**

Disponível em: <http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2012/12/colégio-de-campolide.html>

### **Restos de Coleção – Estabelecimento Prisional de Lisboa**

Disponível em: <http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2011/04/estabelecimento-prisional-de-lisboa.html>

## **F o n t e s   A u d i o v i s u a i s**

### **Estabelecimento Prisional de Lisboa:**

<https://www.youtube.com/watch?v=4iO3mSqEfxU>

### **Penitenciária de Lisboa começada a construir em 1874 e inaugurada em 1885:**

<https://www.youtube.com/watch?v=BBg6hsKoTzg>

ANEXOS



<b>Anexo 1. Painei 1 – Escala da Cidade .....</b>	<b>85</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 2. Painei 2 – Zona de Campolide .....</b>	<b>86</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 3. Painei 3 – Estratégia .....</b>	<b>87</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 4. Painei 4 – Intervenção Urbana .....</b>	<b>88</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 5. Painei 5 – Escala da Cidade .....</b>	<b>89</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 6. Painei 6 – Projeto Urbano .....</b>	<b>90</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 7. Painei 7 – Projeto Urbano .....</b>	<b>91</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	
<b>Anexo 8. Painei 8 – Projeto Urbano .....</b>	<b>92</b>
<b>Fonte:</b> Elaboração própria	

